

Konsekvensutredning av
allmänna råd för
planbestämmelser, DPB

Boverket november 2014

Titel: Konsekvensutredning av allmänna råd för planbestämmelser, DPB
Utgivare: Boverket november 2014
Dnr: 2402-4691/2012

Webbplats: www.boverket.se
Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Boverket 2014

Innehåll

Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförordning	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå</i>	6
<i>Beskrivning av alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd</i>	7
<i>Uppgifter om vilka som berörs av regleringen</i>	8
<i>Uppgifter om kostnadsmissiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen</i>	8
<i>Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen</i> ...	8
<i>Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser</i>	8
<i>Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen</i>	9
<i>Beskrivning av vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader</i>	9
<i>Beskrivning av vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen</i>	9
<i>Beskrivning av i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen</i>	9
<i>Beskrivning av hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen</i>	9
<i>Beskrivning av om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning</i>	9
<i>Övriga konsekvenser</i>	9
Nordisk jämförelse.....	9
Framtagandet av allmänna råd för planbestämmelser	10
Utgångspunkter	10
Mål.....	11
Arbetsmetod	11
Tidigt samråd.....	11
Remissförfarandet	12
Remissvar	12
Revidering efter remiss	12
Konsekvensutredningen.....	13
Generellt om det allmänna rådet	14
Övergripande förändringar efter remiss	14
Författningsförslag med konsekvenser	17
1. Att reglera med planbestämmelser	17
1.1 Att reglera med planbestämmelser – 4 kap. 1, 30 och 32 §§ PBL.....	17
1.2 Beteckningssystemet – 4 kap. 26, 30 och 32 §§ PBL.....	19
2. Gränser	21
2.1 Gränslinjer – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.....	21
2.2 Planområdesgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PB	22
2.3 Användningsgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.....	22
2.4 Egenskapsgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL	22
2.5 Administrativ gräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.....	22

2.6 Gränshierarki – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.....	23
2.7 Kombinationer av plangränser – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL.....	23
3. Användningen av allmänna platser.....	24
3.1 Användningen av allmänna platser – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	24
3.2 Torg – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	24
3.3 Väg – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	25
3.4 Gata – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	26
3.5 Gång – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	27
3.6 Cykel – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	27
3.7 Parkeringsplats – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	28
3.8 Park – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	29
3.9 Natur – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	29
3.10 Skydd – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	29
3.11 Återvinning – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	30
4. Användningen av kvartersmark.....	30
4.1 Användningen av kvartersmark – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	30
4.2 Bostäder – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	31
4.3 Centrum – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	31
4.4 Vård – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	32
4.5 Tekniska anläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	32
4.6 Flygtrafik – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	33
4.7 Drivmedelsförsäljning – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	33
4.8 Detaljhandel – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	34
4.9 Industri – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	34
4.10 Kontor – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	35
4.11 Odling och djurhållning – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	36
4.12 Begravning – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	36
4.13 Friluftsliv och camping – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	37
4.14 Tillfällig vistelse – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	37
4.15 Parkering – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 §§ PBL.....	38
4.16 Besöksanläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	38
4.17 Skola – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	39
4.18 Trafik – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	39
4.19 Hamn – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	40
4.20 Verksamheter – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL.....	40
Borttagna användningar.....	42
5. Användningen av vattenområde.....	42
5.1 Användningen av vattenområde – 4 kap. 5 § 3 och 30 § PBL.....	42
6. Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats.....	44
6.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 8 §, 16 § 3, 30 och 32 §§ PBL.....	44
6.2 Utformning av allmän plats – 4 kap. 5 § 2, 8 och 30 §§ PBL.....	45
6.3 Placering – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2, och 30 § PBL.....	45
6.4 Mark och vegetation – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2, och 30 § PBL.....	46
6.5 Stängsel och utfart – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	46
6.6 Skydd av kulturvärden – 4 kap. 8 § 1, 16 § 3 och 30 § PBL.....	47
6.7 Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL.....	48
6.8 Varsamhet – 4 kap. 16 § 2, och 30 § PBL.....	48
6.9 Skydd mot störningar – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	49
7. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	49
7.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 9 och 10 §§, 11 § 1 och 3, 12-13 §§, 14 § 4-5, 16 § 1-4, 30 och 32 §§ PBL.....	49
7.2 Bebyggandets omfattning – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL.....	50
7.3 Fastighetsstorlek – 4 kap. 18 § första stycket, 18 § första stycket 3 och 30 § PBL.....	54
7.4 Placering – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL.....	55
7.5 Utformning – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL.....	55

7.6 Utförande – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL.....	56
7.7 Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter – 4 kap. 11 § 3 och 30 § PBL.....	57
7.8 Markens anordnande och vegetation – 4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL.....	57
7.9 Stängsel och utfart – 4 kap. 9 och 30 §§ PBL.....	58
7.10 Skydd av kulturvärden – 4 kap. 16 § 3 och 30 § PBL.....	59
7.11 Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL.....	59
7.12 Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL.....	60
7.13 Skydd mot störningar – 4 kap. 12 §, 14 § 4–5 och 30 § PBL.....	61
8. Administrativa bestämmelser	62
8.1 Administrativa bestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 6, 7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL.....	62
8.2 Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 och 30 §§ PBL.....	63
8.3 Markreservat för allmännyttiga ändamål – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL.....	63
8.4 Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § första stycket och 30 § PBL.....	66
8.5 Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § första stycket 1 och 30 § PBL.....	67
8.6 Rättighetsområden – 4 kap. 18 § första stycket 2–4 och 30 § PBL... ..	68

Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförfordning

I följande avsnitt finns övergripande svar på frågeställningarna enligt förfordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelskrivning.

Bakgrund

I plan- och bygglagens (2010:900) fjärde kapitel regleras vad kommunerna får bestämma i en detaljplan. Hur detta ska göras anges inte direkt i lagen, men ett praktiskt och väl inarbetat system för hur regleringen ska se ut på plankartan finns. Sedan 1950 har staten tagit fram anvisningar, allmänna råd och vägledning kring beteckningssystemet och dess tillämpning.¹

Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå

Den nya Plan- och Bygglagen (2010:900) som trädde i kraft i maj 2011 medförde att det inte längre finns några gällande allmänna råd om framtagande av detaljplaner.

Det finns ett behov av generella rekommendationer om hur reglering enligt plan- och bygglagen 4 kapitlet bör se ut.

¹ Anvisningar angående beteckningar på plankartor. Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2

Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag. Statens planverk publikation nr 37. 1970.

Detaljplaneanvisningar - anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. Statens planverk 1987

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1993 års revidering. Boverkets allmänna råd 1993:3.

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1996 års revidering. Boverkets allmänna råd 1996:1.

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1

Med det allmänna rådet för planbestämmelser till plan- och bygglagen (2010:900) tar Boverket fram allmänna råd som är aktuella, uppdaterade och tydliga.

Genom att införa det allmänna rådet i Boverkets författningssamling och hänvisa till det i vägledningstexterna blir det tydligt vad som är allmänna råd, till skillnad från lag eller allmän vägledningstext.

Ambitionen är att det allmänna rådet och vägledningen ska vara så tydligt att det är lätt att tolka och följa vid planläggning, lovgivning och rättsprövning.

Beskrivning av alternativa lösningar för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd

Alternativa lösningar

Ett alternativ till att ta fram allmänt råd är att enbart skriva vägledning om planbestämmelser. Vägledande text i en handbok väger dock inte lika tungt som ett allmänt råd vid en rättstillämpning. Motiven till och processen med att ta fram allmänt råd dokumenteras också vilket gör det möjligt att i framtiden förstå och bygga vidare på detta arbete. I det allmänna rådet lyfter Boverket fram det som verket anser vara av vikt och särskiljer det från övrig vägledande text. Det ökar tydligheten och gör systemet mer hanterbart för framtida bruk.

Ett andra alternativ är att regeringen ger Boverket föreskriftsrätt när det gäller planbestämmelser och beteckningssystemet. Föreskrifter är bindande regler från en myndighet och måste därför följas vid tillämpning och rättsprövning.

Ett tredje alternativ till ett allmänt råd eller enbart vägledande text är att Boverket inte gör någotdera utan lämnar det fritt till kommunen att forma egna system för att reglera med detaljplan i enlighet med lagen.

Det allmänna rådet och vägledningen erbjuder ett system för planbestämmelser som har tagits fram genom en formell process av den myndighet som har ansvar för den aktuella lagstiftningen. Genom att följa det allmänna rådet garanteras kommunerna att lagens krav uppfylls. Ett gemensamt system ökar också tydligheten och förutsägbarheten i detaljplaner.

Effekter om inte regleringen görs

Om detaljplaner skulle tas fram utan någon central idé om hur reglering ska se ut och formuleras skulle det kunna leda till skilda sätt att reglera med detaljplan. Det i sin tur kan leda till att det blir mindre förutsägbart vad planbestämmelser innebär och att det blir svårare att tolka detaljplaner för såväl kommunens handläggare som privatpersoner, företagare och rättsprövande instanser.

En följd av detta kan vara att det blir svårare för till exempel hus-tillverkare och arkitekter att etablera sig på nya orter då det blir tidskrävande att sätta sig in i kommuners skilda system.

Även den e-tjänsteutveckling som pågår inom plan- och byggområdet skulle påverkas. Brist på standardiserade begreppsdefinitioner skulle bromsa och komplicera den pågående utvecklingen. Om ett gemensamt system för planbestämmelser inte tas fram finns det risk att e-tjänste-

utvecklingen på plan- och byggområdet begränsas till kommuner med resurser för att ta fram egna e-tjänster.

Uppgifter om vilka som berörs av regleringen

Det allmänna rådet om planbestämmelser berör de som arbetar med planering på detaljplanenivå, bygglov inom detaljplan samt de som ska bygga. Berörda grupper är:

- Kommuner 290 st.
- Länsstyrelser, 21 st.
- Kommunala och statliga lantmäterimyndigheter
- Andra myndigheter
- Konsultföretag inom planering och arkitektur
- Programvaruleverantörer
- Bygghem
- Byggherrar
- Mark- och miljödomstolarna
- Mark- och miljööverdomstolen

Uppgifter om kostnadsmissiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen

En konsekvens och potentiell kostnad för användarna är den arbetsinsats som krävs för att ta till sig information och lära sig förändringarna i systemet som det allmänna rådet innebär. Boverkets material och informationsinsatser är kostnadsfria och medför enbart arbetstidsbortfall. Uppskattningsvis tar genomläsning cirka två arbetsdagar, och att ta del av webbseminarier cirka en arbetsdag.

Om det allmänna rådet inte tas fram blir konsekvensen en otydligare situation där återkommande och tidsödande diskussioner och tolknings-situationer uppstår mellan kommun och andra aktörer. Ett otydligare och mindre förutsägbart system kan också innebära kostnader för fler och längre överklagandeprocesser.

Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Regleringen överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Det allmänna rådet har inga konsekvenser för fri handel av varor och tjänster.

Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser

De allmänna råden gäller från den 2 januari 2015. Skälet till tidpunkt är att vissa lagändringar i plan- och bygglagen som berör det allmänna rådet träder i kraft från detta datum.

Informationsinsatser är viktiga, både kring vad allmänna råd är och vad det nya allmänna rådet om planbestämmelser innebär samt hur det ska tillämpas. Boverket kommer att jobba med information på webben, nyhetsbrev, webbseminarium med mera.

Beskrivning av antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen

Se beskrivning under rubriken ovan Uppgifter om vilka som berörs av regleringen.

Beskrivning av vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader

För programvaruleverantörer innebär det allmänna rådet att program behöver uppdateras vilket kräver tid och arbetsinsats. En implementering av en färdig programvara uppskattas till ett cirka ett halvår.

Beskrivning av vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen

Programvaror som används för att framställa detaljplaner kan behöva uppdateras. Här tillkommer en kostnad för programleverantörerna för programutveckling och för användarna en eventuell kostnad för inköp.

Beskrivning av i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen

Målsättningen är att det allmänna rådet ska vara tydliga och att informationen ska vara tillgänglig så att inte konkurrensförhållandena påverkas. Förändringen skapar tydligare regler vilket torde innebära att konkurrensen kan ske på lika villkor.

Beskrivning av hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen

Den föreslagna förändringen innebär ingen ytterligare påverkan.

Beskrivning av om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning

Införandet av allmänna råd om planbestämmelser bedöms inte medföra några konsekvenser.

Övriga konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte ge några särskilda konsekvenser ur följande perspektiv:

- Miljö
- Jämställdhet
- Barn
- Tillgänglighet

Nordisk jämförelse

De nordiska ländernas plan- och bygglagstiftningar skiljer sig åt. I vissa fall har däremot Boverket använt sig av lösningar hämtade från grannländerna. Dessa lösningar beskrivs i sådana fall i motivtexterna till det allmänna rådet.

Framtagandet av allmänna råd för planbestämmelser

Utgångspunkter

I en detaljplan ska kommunen enligt plan- och bygglagen bestämma och ange gränserna för vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Utifrån syftet med planen väljer kommunen planbestämmelser. Inom respektive område kan bestämmelser anges som styr användningen. För att reglera utformningen tillämpas egenskapsbestämmelser och för att planen ska vara möjlig att genomföra kan administrativa bestämmelser tillföras.

Plan- och bygglagen reglerar vad kommunerna får bestämma i en detaljplan. Hur regleringen ska formuleras styrs däremot inte av lagen.

Om kommunen skriver ut alla bestämmelser i klartext på plankartan är det risk att planen blir oläslig. Därför nyttjas ett system med beteckningar i form av olika förkortningar, symboler och tecken. Till exempel regleras markanvändningen för bostäder med bokstaven B. Beteckningarna redovisas vid sidan av plankartan i en lista med de juridiskt bindande planbestämmelserna.

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

Staten har sedan 1950 tagit fram anvisningar, allmänna råd och vägledning kring hur beteckningssystemet ser ut och vad det innebär. Beteckningssystemet är alltså väl beprövat.

Det beteckningssystem som finns är beprövat över tid och innehåller en gemensam stomme med möjlighet till variation. Systemet har successivt utvecklats för att anpassas till aktuella förhållanden.

Det senaste allmänna rådet, Boken om detaljplan och områdesbestämmelser från 2002 är upprättad för den tidigare plan- och bygglagen (1987:10). Även om den nya lagen till stor del överensstämmer med den tidigare så finns det vissa delar gällande vad som ska och får regleras i detaljplan som har ändrats eller tillkommit.

Det finns inget allmänt råd om planbestämmelser till den nya plan- och bygglagen. Boverket har enligt sin instruktion ett myndighetsansvar för plan- och bygglagen, vilket innebär ett ansvar att ge stöd och vägledning i dess tillämpning.

Mål

Målet är ett allmänt råd som är aktuellt, uppdaterat och tydligt.

Det allmänna rådet och vägledningen ska vara så tydligt att det är lätt att tolka och följa vid planläggning, lovgivning och rättsprövning för brukarna.

Genom att införa det allmänna rådet i Boverkets författningssamling och hänvisa till det i vägledningstexterna klargörs vad som är allmänt råd, till skillnad från lag eller vägledningstext.

Arbetsmetod

Det allmänna rådet om planbestämmelser är framtagna av en arbetsgrupp på Boverket bestående av planerare, arkitekter och jurister och tar utgångspunkt i de vägledningstexter som Boverket publicerade på PBL kunskapsbanken i november 2012. Boverket har särskilt samarbetat med Lantmäteriet i vissa delar av det allmänna rådet.

Tidigt samråd

Enligt förordningens 4 § 2 ska Boverket som statlig myndighet, innan den beslutar om allmänna råd, så tidigt som möjligt ge statliga myndigheter, kommuner, landsting, organisationer, näringslivet och andra aktörer tillfälle att yttra sig. Syftet med det tidigare samrådet är att få fram konstruktiva synpunkter medan det finns stor möjlighet till påverkan, att skapa transparens, att uppnå bred uppslutning och engagemang kring frågan.

Boverket har haft tidigt samråd om det allmänna rådet i två steg. Dels genom publicering av vägledning om planbestämmelser på PBL kunskapsbanken sedan november 2012, dels genom en extern referensgrupp under våren 2013.

På ett webbseminarium uppmanade Boverket brukarna att komma med synpunkter på vägledningen eftersom myndigheten hade för avsikt att ge ut ett allmänt råd om planbestämmelser. Synpunkter har kommit in främst från professionella brukare på kommuner, länsstyrelser och konsultföretag. Arbetsgruppen har gått igenom samtliga synpunkter och beaktat det som varit relevant för det allmänna rådet.

I början av 2013 bjöd Boverket in ett antal experter till att delta i en extern referensgrupp om det allmänna rådet. I den externa referensgruppen ingick 11 personer och samtliga deltog på en heldagsträff den 27 maj i Stockholm. Deltagande var:

- Jurist Stadsbyggnadskontoret Stockholm
- Bygglovshandläggare Stadsbyggnadskontoret Malmö
- Planhandläggare Länsstyrelsen i Västernorrland
- Jurist Länsstyrelsen i Halland

- Jurist Stadsbyggnadskontoret Göteborg
- Specialist Lantmäteriet/adjungerad professor KTH
- Arkitekt Sweco
- Planeringsarkitekt FOJAB arkitekter
- Bygglovhandläggare Stadsbyggnadskontoret Stockholm
- Planeringsarkitekt Linköpings kommun
- Planeringsarkitekt Västerviks kommun

Boverket tog ställning till och gjorde en hel del justeringar i förslaget till det allmänna rådet utifrån referensgruppens synpunkter.

Som en del i arbetet har dialog även förts med programvaruleverantörer.

Remissförfarandet

Det allmänna rådet var på remiss under hösten 2013. Det allmänna rådet skickades till ca 75 kommuner, samtliga länsstyrelser, berörda myndigheter och ett antal berörda företag och organisationer. Urvalet av kommuner genomfördes med målet att få en god representation av Sveriges kommuner vad gäller geografiska förhållanden, befolkningsmängd och komplexitet i planeringsförhållanden. Listan över remissinstanser finns bifogad i Bilaga 1. Remissen fanns under remisstiden även på Boverkets hemsida där intresserade hade möjlighet att lämna synpunkter.

Remissvar

Boverket fick in cirka 90 remissvar. Svaren kom till största delen från kommuner och länsstyrelser, men även myndigheter, företag och organisationer.

Svaren var överlag ingående och belyste många relevanta frågeställningar. De specifika synpunkterna sammanfattar och kommenterar Boverket i konsekvensutredningen.

Revidering efter remiss

Utifrån de inkomna remissynpunkterna har det allmänna rådet reviderats jämfört med remissförslaget. Synpunkterna har viktats utifrån frekvens och relevans. I vissa fall har motstående synpunkter vägts mot varandra. Det allmänna rådet har också justerats utifrån diskussioner i Boverkets interna arbetsgrupp.

I juni 2014 genomfördes ett ytterligare möte med sakkunniga från kommunala och statliga lantmäteriet. På mötet diskuterades frågor där planbestämmelser får betydelse för fastighetsrättsliga frågor och som därmed berör lantmäterimyndigheten. Vid mötet gjordes justeringar i det allmänna rådet utifrån de diskussioner som fördes.

Konsekvensutredningen

I arbetet med att ta fram allmänna råd ingår att upprätta en konsekvensutredning i enlighet med förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelskrivning.

De motiv till justeringar i det allmänna rådet som beskrivs i konsekvensutredningen tar främst upp sådant som är nytt jämfört med tidigare vägledning och som skiljer sig från de allmänna råd som fanns till ÄPBL. I något fall kommenteras även sådant som fanns i de tidigare råden, men bara om det är särskilt angeläget att lyfta fram.

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

Generellt om det allmänna rådet

Det allmänna rådet tas fram till den nya plan- och bygglagen (2010:900).

Det allmänna rådet bygger på de vägledningstexter som publicerades på PBL kunskapsbanken i november 2012. Arbetsgruppen på Boverket har utifrån ovan nämnda vägledningstexter identifierat vad som bör inkluderas i det allmänna rådet. Det allmänna rådet ges ut i Boverkets författningssamling.

Generellt kan sägas att det som berör hur planbestämmelserna ska se ut och betecknas har bedömts vara allmänna råd. Detta gäller till exempel färger, linjer, bokstavs-beteckningar och förkortningar. Utöver detta ingår bland annat vad som avses med olika användningar och hur de kan kombineras med andra bestämmelser.

Det allmänna rådet är indelat i åtta delar:

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

Övergripande förändringar efter remiss

På generell nivå var flera remissinstanser positiva till Boverkets sätt att skilja ut det allmänna rådet från vägledningen och lägga dem i en egen författning. Remissinstanserna ansåg att det tydliggjorde vad som är allmänt råd. Samtidigt framförde ett stort antal av remissinstanserna att ett allmänt råd inte är tillräckligt. Det påpekades att det behövs vägledning med förtydliganden och exempel. Boverkets anser att det allmänna rådet inte ska vara alltför omfattande. Förtydliganden, exempel och övrig vägledning tillsammans med hänvisningar till lag, förordning och det

allmänna rådet kommer därför att kunna läsas på PBL kunskapsbanken på Boverket.se.

Nedan listas och förtydligas kort de övergripande justeringarna efter remissen.

Att reglera med planbestämmelser

Det har införts ett nytt allmänt råd om att lagstöd bör redovisas i anslutning till alla planbestämmelser för att minska risken för planbestämmelser som saknar lagstöd.

Möjligheten att i en planbestämmelse göra hänvisning till andra dokument har tagits bort eftersom det inte uppfyller plan- och bygglagens tydlighetskrav.

Användningen av allmän plats

Det allmänna rådet för användningen av allmän plats har delvis förändrats jämfört med remissförslaget genom att några av de tidigare användningarna för trafik slagits samman. Detta beror på att bland annat gatustandard, trafikslag och hastigheter går att styra på annat sätt, till exempel med lokala trafikföreskrifter. Därför bör detta inte regleras i detaljplan vilket ytterligare förtydligats i det allmänna rådet.

Behövs en precisering av användningarna kan en indexsiffra användas för att beskriva vilken typ av väg som avses istället för som tidigare när användningen skrevs ut i klartext.

Användningen av kvartersmark

Huvuddelen av de generella synpunkterna avseende användningen av kvartersmark gäller specifika användningar och beteckningar och om de ska tas bort eller tillkomma. Det finns ett flertal synpunkter på att användningen Q – Användningen anpassad till det kulturhistoriska värdet, bör finnas kvar. Boverket anser dock att denna användning är olämplig, då den inte specificerar markanvändningen och därmed inte uppfyller tydlighetskravet i PBL.

I de flesta delar av det allmänna rådet för användningen av kvartersmark har orden områden, anläggningar och byggnader lagts till för att uttrycksättet i det allmänna rådet ska överensstämma med de begrepp som finns i plan- och bygglagen.

Användning av vattenområden

Det allmänna rådet för användningen av vattenområden har formulerats så att endast öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas bör anges som vattenområde. Övriga områden, anläggningar och byggnader på vatten bör anges som kvartersmark respektive allmän plats beroende på vilken verksamhet de ska användas för. Detta tydliggör hur vattnet (eller marken) faktiskt ska användas. Anläggningar under, i eller över öppet vatten bör regleras genom preciseringar av användningen vattenområde.

Färgläggning av användningsområden

I samband med slutbearbetningen av de det allmänna rådet har Boverket genomfört en översyn av de förslag till färgläggning som finns till användningen av allmän plats, kvartersmark och vattenområde.

Boverket har haft en diskussion om färgerna på användningarna skulle justeras för att överensstämma med de färger för markanvändning som förslås i INSPIRE-direktivet. Boverket har dock kommit fram till att syftet med färgläggning på detaljplaner är att öka läsbarheten och förståelsen av planen. Därför bör färgsättningen som så långt möjligt överensstämma med den äldre praxisen.

För de nya användningarna på kvartersmark har Boverket så långt möjligt valt färger som ses som egna färger och som inte alltför lätt ska kunna sammanblandas med de övriga.

På allmän plats ges trafikanvändningarna en ljus grå färg för att särskilja dem från grundkartan och Park, Natur och Skydd har alla ljusgrön färg.

Egenskapsbestämmelser

Delen om egenskapsbestämmelser i det allmänna rådet har fått en ny struktur, där det tydliggörs vilka egenskapsbestämmelser som kan användas för allmänna platser respektive kvartersmark. Den nya indelningen gör att det blir lättare att utläsa vilka egenskapsbestämmelser som hänförs till vilken paragraf och därmed vad som är möjligt att reglera på allmän plats och, kvartersmark.

Boverket har konstaterat att det inte finns något lagstöd för bestämmelser av den karaktär som i det allmänna rådet hänförs till egenskapsbestämmelser för vattenområde. Därför innehåller det allmänna rådet ingen del om egenskapsbestämmelser för vattenområden.

Strukturen för egenskapsbestämmelser om byggrätt och utformning på kvartersmark har formulerats om för att anpassas till lagens struktur.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar har tidigare reglerats med egenskapsbestämmelser. I det allmänna rådet har samtliga markreservat istället gjorts till administrativa bestämmelser eftersom de har en liknande karaktär som övriga administrativa bestämmelser. Markreservat är inte kopplade till en användningskategori utan kan användas inom såväl allmän plats, som kvartersmark och vattenområde. Dessutom kommer markreservat avgränsade med administrativa gränser inte att skära av egenskapsytor.

Författningsförslag med konsekvenser

1. Att reglera med planbestämmelser

1.1 Att reglera med planbestämmelser – 4 kap. 1, 30 och 32 §§ PBL

Allmänt råd

Planbestämmelser bör användas för att reglera användningen av mark- och vattenområden i en detaljplan.

1.1.1 Formulering av planbestämmelser – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få.

1.1.2 Planens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Planens syfte bör ligga till grund för planbestämmelserna och användas för tolkning av planen. I planens syfte bör motiven till bestämmelserna finnas med. Endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser.

1.1.3 Redovisning av lagstöd – 4 kap. 1, 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

1.1.4 Hänvisningar – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Planbestämmelser bör inte innehålla hänvisningar till andra dokument eller lagar.

Motiv

Det allmänna rådet är ett förtydligande av plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen anger att mark- och vattenområdets användning får regleras

med detaljplan (PBL 4 kap. 1 §). 1.1 och 1.1.1 i det allmänna rådet konkretiserar detta till att det är planbestämmelserna i en detaljplan som är reglerande och därför bör vara tydligt formulerade (PBL 4:32).

1.1.2 förtydligar att planens syfte är grunden för de planbestämmelser som kommunen väljer att ange. Stycket förtydligar lagens skrivning om att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (PBL 4 kap. 32 §). Det allmänna rådet konkretiserar det till att endast nödvändiga planbestämmelser bör tas upp i planen. En detaljplans syfte bör förklara anledningen till detaljplanen och vad planen avser att uppnå. Planens syfte används även vid tolkning av planen vid till exempel lovsansökan.

1.1.3 anger att kommunerna bör redovisa lagstödet för planbestämmelserna i anslutning till bestämmelserna. Bakgrunden till detta är att det under en längre tid har funnits diskussioner om planbestämmelser utan lagstöd och hur de ska hanteras i tillämpningen av detaljplaner. Bland annat togs frågan upp i SOU 2012:86, Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav. Boverket anser att det blir tydligare för alla inblandade, kommun, länsstyrelse och berörda om lagstödet för den reglering som föreslås redovisas.

1.1.4 tar upp planbestämmelser med hänvisningar. Bestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument eller till andra lagar är ofta för otydliga för att uppfylla tydlighetskravet i lagen. Planbestämmelsen med hänvisningar är inte förenliga med kravet i 4 kap. 32 § sista stycket om att detaljplanen inte får göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen. Eftersom det endast är planbestämmelserna som blir juridiskt bindande är det inte lämpligt att göra hänvisningar till planbeskrivningen eller andra separata dokument som inte har samma juridiska status. Boverket har noterat flera exempel på hänvisningar till gestaltningsprogram och andra policys som ännu inte tagits fram eller som har upphävts, vilket gör rättsläget oklart och försvårar eller omöjliggör tillämpningen av planen. Ofta är det inte i första hand en juridiskt bindande reglering som kommunerna vill uppnå med hänvisningsbestämmelser utan en upplysning eller ett önskemål. Kommunerna framför ofta önskemål till Boverket om att lösa problem genom planbestämmelser i detaljplan. Boverket har kännedom om att detta önskemål finns, men det är avgränsningen i plan- och bygglagens fjärde kapitel som reglerar vad en detaljplan får och kan innehålla.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Det kom vid remissförandet en del frågor och synpunkter på hur det allmänna rådet beskrev planens syfte. Boverket har efter remisstiden gjort förtydliganden i det allmänna rådet för att betona syftets roll.

Frågan om redovisning av planbestämmelsernas lagstöd kom fram i några av remissvaren och Boverket anser att det är lämpligt att kommunerna i anslutning till planbestämmelserna redovisar lagstödet för den reglering man gör och har därför lagt till detta.

I remissversionen av det allmänna rådet angavs att vissa hänvisningar kunde göras i planbestämmelser, men enbart till en tydligt angiven del i planbeskrivningen. Under remissförandet kom det in en hel del synpunkter på detta. Några remissinstanser ansåg att begränsningen i det allmänna rådet var alltför snävt. Flera kommuner framförde att de ansåg

att det fanns behov av att kunna hänvisa till exempelvis gestaltungsprogram eller dagvattenutredningar. Andra remissinstanser framförde att det är olämpligt att ha reglerande bestämmelser någon annanstans än på plankartan, då det riskerar leda till otydligheter. Bland annat framfördes att om en bestämmelse blir så omfattande att den inte får plats ens på en mycket stor plankarta så är den alltför detaljerad. Därmed menar de att en sådan plan strider mot kravet om att en plan inte får vara mer detaljerad än nödvändigt. Boverket håller med de remissinstanser som framfört att det med hänsyn till tydlighet, rättsäkerhet och kravet på detaljeringsnivå inte är lämpligt att formulera planbestämmelser med hänvisningar till planbeskrivningen eller andra dokument. Det allmänna rådet har justerats utifrån detta.

Konsekvenser

Boverkets bedömning är att det för användarna blir tydligare hur planbestämmelser kan och bör användas. Att kommunerna bör redovisa lagstödet för planbestämmelserna i anslutning till bestämmelserna kommer förmodligen inledningsvis medföra ett något annat sätt att formulera planbestämmelserna och ett behov av större kunskap om plan- och bygglagens fjärde kapitel för planhandläggare. Boverket redovisar dock i anslutning till varje del i det allmänna rådet vilket lagstöd som ligger till grund och i vägledningen till detta allmänna råd på PBL kunskapsbanken kommer detta att utvecklas ytterligare. Även 1.1.4 om olämpligheten i att hänvisa till andra dokument kommer ställa krav på kommunernas förmåga att formulera, precisera och tydliggöra sina planbestämmelser.

1.2 Beteckningssystemet – 4 kap. 26, 30 och 32 §§ PBL

Allmänt råd

Planbestämmelserna bör skrivas på samma handling som plankartan och ges beteckningar på plankartan som visar var de gäller. Planbestämmelser kan också gälla för hela planområdet och behöver då ingen beteckning på plankartan.

1.2.1 Precisering av planbestämmelser – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Vid precisering av en planbestämmelse bör beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra. En precisering innebär att enbart det som anges är tillåtet.

1.2.2 Tillfällig användning – 4 kap. 26, 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Tillfälliga användningar bör betecknas med den tillfälliga användningen inom klammer och preciseras i planbestämmelsen till det ändamål som avses och den tidsrymd som den tillfälliga användningen ska gälla.

1.2.3 Kombinationer av användningar – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

Det är möjligt att kombinera flera användningar inom samma område. Kombinationer av användningar bör betecknas med

samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningar och inget anges om fördelningen dem emellan är fördelningen fri. Vid färgläggning bör den huvudsakliga användningens färg tillämpas och om fördelningen är fri bör den användningen som kommer först i bokstavsordning avgöra färgläggningen.

1.2.4 Olika användningar i skilda plan – 4 kap. 30 och 32 § PBL

Allmänt råd

För att särskilja användning av allmän plats, vattenområde och kvartersmark från varandra i olika plan bör den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styra färgläggningen. Sekundära användningar bör anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser till en sekundär användning bör anges inom parentes.

Motiv

För att uppnå den tydlighet som lagen eftersträvar behöver planbestämmelserna och plankartan finnas på samma handling vid en analog presentation (PBL 4 kap. 30 §).

1.2.1 förtydligar att preciseringar görs med index i form av nedsänkt siffra. Indexering används även om det finns flera olika bestämmelser som har samma beteckningsbokstav men olika betydelser.

1.2.2 preciserar hur tillfälliga användningar kan regleras.

1.2.3 tar upp hur kombinationer av användningar av samma användningskategori kan anges. Det finns ofta behov av att inom samma område ha flera olika användningar, till exempel för att göra planerna mer flexibla. För att underlätta en framtida digital tolkning av detaljplaner behöver dock användningarna redovisas var för sig i listan med planbestämmelser.

1.2.4 anger hur olika användningar kan redovisas när de överlappar varandra tredimensionellt för att redovisningen ska bli tydlig. Med en alltmer komplicerad stadsbebyggelse i flera olika plan blir behovet av möjligheterna att detaljplanera i lager större. Det allmänna rådet anger hur användningar i skilda plan bör betecknas. Ett genomförande av en detaljplan med kvartersmark, allmän plats och/eller vattenområde i skilda plan kräver alltid tredimensionell fastighetsbildning.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I remissversionen föreslogs att preciseringen av planbestämmelserna bör göras med index i löpande nummerordning. För att inte försvåra vid digital hantering av planinformation har delen om att preciseringarna bör göras i nummerordning tagits bort ur det allmänna rådet.

I remissversionen föreslog Boverket att tillfällig användning kunde preciseras med index istället för som tidigare med klammer. Detta ansågs av flera remissinstanser inte vara någon förbättring i förhållande till tidigare allmänna råd och det allmänna rådet har därför justerats.

Flera av remissinstanserna påpekade att det allmänna rådet saknade riktlinjer för hur kommunerna ska hantera tredimensionell användning. Boverket håller med om att detta var en brist och anger därför hur olika

användningskategorier eller användningar kan redovisas på plankartan när de överlappar varandra.

Konsekvenser

Det allmänna rådet ger ökade möjligheter till flexibla planer. En flexibel plan blir mer användbar och förlänger ofta planens aktualitet. Ett genomtänkt val av planbestämmelser kan bespara kommunen "onödigt" framtida planarbete.

Det allmänna rådet innebär också att det blir lättare att utveckla digitala verktyg för detaljplanering och göra planinformationen maskinellt sökbar.

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

2. Gränser

2.1 Gränslinjer – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Områden med olika bestämmelser på plankartan bör avgränsas med olika typer av gränslinjer.

Linjebredder bör följa gränshierarkin och väljas så att kartbilden som helhet blir tydlig.

Alla gränser bör ritas ut i sitt faktiska läge på plankartan.

Utgående plangränser bör inte redovisas på plankartan.

Motiv

Det behöver vara möjligt att avgränsa var olika planbestämmelser gäller på plankartan. Det är viktigt att de gränser som avgränsar planbestämmelser i en detaljplan är tydliga och skiljer sig från varandra, från illustrationslinjer och från grundkartans gränser (PBL 4 kap. 30 §).

Tredje stycket anger att samtliga gränser bör ritas ut i sitt faktiska läge. Detta är en anpassning till den digitala teknik som idag brukas för att producera detaljplaner. Tidigare har ibland planområdesgränsen ritats utanför det faktiska planområdet, men med en digital hantering och framställning så är det viktigt att plangränser anges i ett så exakt läge som möjligt. Den digitala tekniken ger en annan möjlighet att vara mer precis i såväl framställning som tolkning av planen.

Fjärde stycket anger att tidigare gällande gränser inte bör redovisas, då det oftast inte är relevant och detaljplanen riskerar att bli överlastad med information. När en detaljplan ersätts upphör de tidigare gränserna och bestämmelserna att gälla och är inte längre relevanta.

Konsekvenser

Det allmänna rådet medför att planerna blir mer exakta och tydligare och innebär att detaljplaner kan sammanställas och presenteras som en helhet. En digital hantering av planinformationen underlättas.

2.2 Planområdesgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PB

Allmänt råd

Planområdesgräns begränsar det område på kartan som detaljplanen omfattar.

Planområdesgräns bör anges med linjen:



Motiv

Det allmänna rådet om planområdesgräns har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.3 Användningsgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningsgränser avgränsar områden med olika användningar.

Användningsgräns bör anges med linjen:



Motiv

Det allmänna rådet om användningsgräns har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.4 Egenskapsgräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsgränser avgränsar områden med egenskapsbestämmelser.

Egenskapsgräns bör anges med linjen:



Motiv

Det allmänna rådet om egenskapsgräns har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

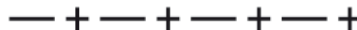
Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.5 Administrativ gräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser.

Administrativ gräns bör anges med linjen:



Administrativ gräns bör anges med linjen:

Motiv

Det allmänna rådet om administrativ gräns har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.6 Gränshierarki – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Administrativ gräns gäller fram till annan administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgränser och administrativa gränser kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

Motiv

Det allmänna rådet om gränshierarki är ett förtydligande av förhållandet mellan de olika gränserna och de planbestämmelser som de avgränsar. (PBL 4 kap. 5 §)

Stycke två till fyra anger att egenskapsgränser och administrativa gränser är oberoende av varandra och kan korsas utan att det får någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar. Tidigare har egenskapsgränsen i stor utsträckning brukats även för administrativa bestämmelser. De olika typerna av bestämmelser hanterar dock olika typer av information och de olika regleringarna överlappar ofta varandra. Det finns därför ett behov av ett nytt sätt att avgränsa dessa bestämmelser som gör dem oberoende av varandras avgränsningar. Ett exempel på en administrativ bestämmelse som kan behöva korsa egenskapsgränser är upphävande av strandskydd. Eftersom den gränsen följer den organiska strandlinjen till skillnad mot de övriga planlinjerna uppstår det lätt fält där informationen annars skulle behövas upprepas.

Konsekvenser

Att egenskapsgräns och administrativ gräns ska kunna korsa varandra innebär krav på tekniska lösningar som gör detta genomförbart i framställning och tolkning av planer.

Eftersom det allmänna rådet innebär förändringar i gränshierarkin uppstår behov av ökad kunskap om det nya systemet.

2.7 Kombinationer av plangränser – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

I de fall gränslinjer sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som bör ritas ut på kartan. Detta gäller dock inte egenskapsgränser och administrativa gränser som bör kombineras om de sammanfaller.

En kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns bör anges med linjen:



Motiv

Det allmänna rådet syftar till att beskriva hur sammanfallande plangränser bör redovisas på plankartan. Se även motivtexten till 2.6.

Konsekvenser

En konsekvens av att egenskapsgräns och administrativ gräns ska kunna kombineras är krav på tekniska lösningar som gör detta genomförbart i framställning och tolkning av planer.

3. Användningen av allmänna platser

3.1 Användningen av allmänna platser – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen av allmänna platser bör betecknas med ord i klartext med versaler på plankartan.

I användningen av allmänna platser ingår även anläggningar och byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen av allmänna platser har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Många remissinstanser har påpekat att det inte bör finnas allmänna råd om vad som avses med allmänna platser eftersom detta definieras i plan- och bygglagen. Detta har därför tagits bort ur det allmänna rådet.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.2 Torg – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen torg bör tillämpas för alla typer av torg med tillhörande verksamheter.

Användningen torg bör betecknas TORG och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljust grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

Det har tidigare förekommit olika beteckningar för olika typer av torg. För att förenkla planerna och göra dem mer tydliga har dessa slagits ihop till samma beteckning. Användningen av ett allmänt torgbegrepp gör dessutom att planerna blir mer flexibla eftersom användningen av ett torg kan växla över tiden. Behövs trots allt en precisering används indexsiffra för att beskriva vilken typ av torg som avses.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som tillämpats för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmark i redovisningen.

Konsekvenser

Planerna blir mer flexibla och enklare att tolka. Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

3.3 Väg – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen väg bör tillämpas för väg avsedd främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort.

Användningen väg bör betecknas VÄG och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljus grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

Sådant som går att styra på annat sätt, till exempel med lokala trafikföreskrifter bör ej regleras i detaljplan. I det allmänna rådet har därför flera tidigare användningar om trafik slagits samman. De tidigare användningarna INFART och GENOMFART ingår i VÄG.

Behövs trots allt en precisering tillämpas indexsiffra för att beskriva vilken typ av väg som avses.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som tillämpas för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmarken i redovisningen.

Det har också framförts att det behöver förtydligas vad som avses med formuleringen allmän väg i det allmänna rådet. Lantmäteriet har dock påpekat att vad som är allmän väg eller inte regleras i väglagen. En väg kan således både tillkomma som allmän väg eller upphöra att vara det utan styrning av plan- och bygglagen. Det är alltså ingen planfråga vad som är en allmän väg. Begreppet har därför tagits bort ur det allmänna rådet.

Konsekvenser

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

Boverket bedömer att det allmänna rådet klargör att trafikregleringen inte är en fråga för detaljplanen. En positiv konsekvens av att lämna trafikregleringen till de lokala trafikföreskrifterna för att inte göra detaljplanen inaktuell så fort trafiksituationen förändras och att därmed åtgärder på vägen behöver vidtas. Detaljplan blir därmed mer flexibel. Vid behov av förändringar är det enklare att ändra trafikföreskrifter än detaljplaner.

3.4 Gata – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen gata bör tillämpas främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Användningen gata bör betecknas GATA och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljus grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

Sådant som går att styra på ett bättre sätt, till exempel med lokala trafikföreskrifter, bör ej regleras i detaljplan. I det allmänna rådet har därför flera tidigare användningar om trafik slagits samman. Användningen av ett allmänt gatubegrepp gör också att planerna blir mer flexibla eftersom användningen av en gata kan växla över tiden. Andra stycket anger att användningen gata främst är avsedd för trafik inom en tätort eller som har sitt mål vid gatan. Användningen omfattar även det som tidigare betecknades HUVUDGATA, LOKALGATA, INDUSTRIGATA, BUSSGATA, GÅNGFARTSOMRÅDE och GÅGATA.

Behövs trots allt en precisering tillämpas indexsiffra för att beskriva vilken typ av gata som avses.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som tillämpas för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmarken i redovisningen.

För att få en mer logisk struktur på användningarna som reglerar olika typer av vägar och gator har användningarna huvudgata och lokalgata slagits samman till gata efter remisstiden. Förändringen grundas delvis på synpunkter som framförts av remissinstanser och delvis på Boverkets egna bedömningar.

Konsekvenser

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

Boverket bedömer att det allmänna rådet klargör att trafikregleringen inte är en fråga för detaljplanen. En positiv konsekvens av att lämna trafikregleringen till de lokala trafikföreskrifterna för att inte göra detaljplanen inaktuell så fort trafiksituationen förändras och åtgärder på gatan behöver vidtas. Detaljplan blir därmed mer flexibel. Vid behov av förändringar är det enklare att ändra trafikföreskrifter än detaljplaner.

3.5 Gång – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen gång bör tillämpas för gångtrafik.

Användningen gång bör betecknas GÅNG och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljust grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

Det finns behov av att kunna ha en bestämmelse för gator och vägar som enbart är för gående och gångtrafik då förutsättningarna för gång respektive cykel är så pass olika.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som används för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmarken i redovisningen.

Några remissinstanser har påpekat att det finns ett behov av att dela på bestämmelserna för gång och cykel. Detta har nu gjorts i det allmänna rådet.

Konsekvenser

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

Planerna blir tydligare och enklare att tolka med en bestämmelse för enbart gång. Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

3.6 Cykel – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen cykel bör tillämpas för cykel- och mopedtrafik.

Användningen cykel bör betecknas CYKEL och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljust grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

Det finns behov av att kunna ha en bestämmelse för gator och vägar som enbart är för cykeltrafik då förutsättningarna för gång respektive

cykel är så pass olika. I tidigare vägledning från Boverket hade användningen beteckningen GCM-väg. Mopedtrafik är tillåtet på cykelväg.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som tillämpas för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmarken i redovisningen.

Några remissinstanser har påpekat att det finns ett behov av att dela på bestämmelserna för gång och cykel. Detta har nu gjorts i det allmänna rådet.

Konsekvenser

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

Planerna blir tydligare och enklare att tolka med en bestämmelse för enbart cykel. Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

3.7 Parkeringsplats – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen parkeringsplats bör tillämpas för parkering.

Användningen parkeringsplats bör betecknas P-PLATS och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljus grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som inte är planlagt.

I övrigt motsvarar det allmänna rådet tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det kan bli lätt att förväxla den föreslagna ljusgrå färgen med till exempel den grå och den blågrå färg som tillämpas för andra användningar på kvartersmark. Boverket anser emellertid att fördelarna, som till exempel att skilja ut det som är planlagt, överväger. Det är dock viktigt att färgen på de allmänna platserna väljs så att den tydligt skiljer sig från färgerna på kvartersmarken i redovisningen.

En synpunkt har inkommit om att det inte bör stå ”för alla fordon” i det allmänna rådet eftersom detta kan styras enligt andra regelverk. Boverket anser att det är underförstått att det gäller alla typer av fordon om inte bestämmelsen preciseras. Formuleringen har därför tagits bort ur det allmänna rådet.

Konsekvenser

En färgläggning av alla allmänna platser innebär att det tydligare än tidigare framgår vad som är planlagd mark.

Planerna blir tydligare och enklare att tolka med en bestämmelse för enbart parkering. Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

3.8 Park – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen park bör tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning.

Användningen park bör betecknas PARK och ges vid färgläggning ljusgrön färg.

Motiv

Det allmänna rådet om park har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Synpunkter angående exempelvis vad som räknas som komplement har inkommit. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet. Förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.9 Natur – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen natur bör tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

Användningen natur bör betecknas NATUR och ges vid färgläggning ljusgrön färg.

Motiv

Det allmänna rådet om natur har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Synpunkter angående exempelvis vad som räknas som komplement och om dagvattenhantering har inkommit. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet. Förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.10 Skydd – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen skydd kan tillämpas för områden som behövs för åtgärder som skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Användningen skydd bör betecknas SKYDD och ges vid färgläggning ljusgrön färg.

Motiv

Det allmänna rådet om skydd har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Det har framförts önskemål om att skydd ska ha en annan färg än grönt för att det ska skilja sig från park och natur. Boverket anser att detta framgår av beteckningen och någon ändring är därför inte gjord i det allmänna rådet.

Det har också framförts synpunkter om att beteckningen bör innehålla en förklaring om vad området avser skydda. Detta regleras med egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar och syftet bör därför framgå i förhållande till dessa.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.11 Återvinning – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen återvinning kan tillämpas för områden som behövs till återvinningsstationer för lokalt behov.

Användningen återvinning bör betecknas ÅTERVINNING och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Motiv

Det finns ett behov av att införa en egen användning för återvinning. Idag blir det ofta konflikt vid etableringar av återvinningsstationer i anslutning till boende.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Användningen Återvinning på allmän plats fanns inte med som en egen punkt i remissversionen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

4. Användningen av kvartersmark

4.1 Användningen av kvartersmark – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen av kvartersmark bör betecknas med fristående versal bokstav på plankartan.

Motiv

Det allmänna rådet har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Många remissinstanser har påpekat att det inte bör finnas allmänna råd om vad som avses med kvartersmark eftersom detta definieras i plan- och bygglagen. Detta har därför tagits bort ur det allmänna rådet.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.2 Bostäder – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen bostäder bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Användningen bostäder bör betecknas B och ges vid färgläggning gul färg.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Bostäder* har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Den vanligaste synpunkten på användningen *Bostäder* från remissinstanserna är att det behöver tydliggöras vad som ingår i begreppet bostäder. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Flera remissinstanser har även påpekat att bostadskomplement behöver förklaras. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.3 Centrum – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen centrum bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Användningen centrum bör betecknas C och ges vid färgläggning brun färg.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Centrum* har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Det finns flera remissinstanser som undrar över beteckningen *Centrum* och önskar att den endast får förekomma i centrala lägen, inte i förortscentrum eller för köpcentra. Olika kombinationer av *Centrum* och andra användningar är föremål för undran. Synpunkterna har inte föranlett

någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.4 Vård – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen vård bör tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.

Användningen vård bör betecknas D och ges vid färgläggning röd färg.

Motiv

Skillnaden mot tidigare vägledning från Boverket är att användningen *Vård* har avgränsats till att enbart gälla människor. Tidigare ingick även vård av djur. Anledningen till avgränsningen är att förtydliga användningen. Boverket anser att de olika användningarna har alltför olika förutsättningar, krav och omgivningspåverkan för att betecknas på samma sätt. Djurrelaterade verksamheter bör läggas under användningen *L Odling och djurhållning*.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

En del remissinstanser är positiva till att skilja på vård av djur och människor.

Flera remissinstanser påpekar att det behöver tydliggöras var gränsen går mellan vård och boende, framför allt när det gäller olika former av vårdrelaterat boende. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet innebär en ökad tydlighet.

4.5 Tekniska anläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen tekniska anläggningar bör tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

Användningen tekniska anläggningar bör betecknas E och ges vid färgläggning blågrå färg.

Med hänsyn till eventuella störningar bör användningen alltid preciseras.

Motiv

Det allmänna rådet har fått en generell skrivning som omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Boverket anser det önskvärt att hålla användningen öppen och inte begränsa eventuell ny och önskvärd teknik.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har påpekat behovet av att precisera användningen för att kunna hantera eventuella störningar. I det allmänna rådet har därför ett stycke lagts till om att användningen alltid bör preciseras.

Vissa remissinstanser önskar även en ytterligare precisering av när det är en teknisk anläggning respektive en industrianläggning. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.6 Flygtrafik – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen flygtrafik bör tillämpas för de områden som behövs för flygverksamheten och kompletterande handel och service till resenärer.

Användningen flygtrafik bör betecknas F och ges vid färgläggning grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet har jämfört med tidigare vägledning från Boverket fått ett tillägg som även omfattar kompletterande handel och service till resenärer i användningen flygtrafik. Anledningen är ett förtydligande som bättre motsvarar de behov som finns.

Synpunkter vid remittering och kommentarer från Boverket

Några få remissinstanser har påpekat att det behövs ett förtydligande avseende vilka kompletterande verksamheter som ingår i användningen. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det kan bli svårt att bedöma vad som är kompletterande handel till skillnad från fristående handel. För större anläggningar med en förväntning på mer omfattande handel kan det därför vara lämpligt med en kombination med användningen *Detaljhandel*.

4.7 Drivmedelsförsäljning– 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen drivmedelsförsäljning bör tillämpas för områden för försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning.

Användningen drivmedelsförsäljning bör betecknas G och ges vid färgläggning grå färg.

Motiv

I tidigare vägledningar från Boverket har användningen benämnts *Bilservice* eller *Fordonsservice*. I remissversionen av det allmänna rådet fanns inte användningen med. Användningen var då tänkt att inrymmas inom användningarna *Industri* och *Verksamhetsområde*, nu benämnt *Verksamheter*. Det kan dock finnas skäl att synliggöra hanteringen av drivmedel och den handel och service som kompletterar användningen. Drivmedelsförsäljning ges därför en egen användning. En förändring jämfört med tidigare bestämmelse *G Bilservice* eller *Fordonsservice* är att

det är drivmedelsförsäljning som ska vara huvudanvändningen och service och handel i mindre omfattning kan finnas. I tidigare bestämmelse ingick till exempel även motell, vilket inte är avsikten med denna användning då de har olika krav på omgivningen.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I samband med remissförfarandet ifrågasattes Boverkets förslag att ta bort *Bilservice* eller *Fordonsservice* som egen användning och inrymma det under andra användningar. Flera remissinstanser ansåg detta olämpligt, med anledning av det behov av särskilt skyddsavstånd som genereras av drivmedelsförsäljning. De framförde önskemål om att behålla möjligheten till denna reglering. Synpunkterna har inneburit att användningen *G* återinförts i det allmänna rådet men att den numera benämns *Drivmedelsförsäljning*.

Konsekvenser

Konsekvenserna av det allmänna rådet är en ökad tydlighet om vad som inryms i användningen.

4.8 Detaljhandel – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen detaljhandel bör tillämpas för områden för handel med varor och tjänster.

Användningen detaljhandel bör betecknas H och ges vid färgläggning brun färg.

Motiv

Användningen benämns i det allmänna rådet *Detaljhandel* istället för *Handel* som i tidigare vägledning. Med detaljhandel avses handel med varor till framförallt privatpersoner. Avsikten med namnbytet har varit att tydliggöra vilken handel som avses.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

De synpunkter som inkommit om användningen handlar om hur kommunerna ska skilja de olika ändamålen *Handel*, *Verksamheter* och i vissa fall även *Industri* och *Lager* åt. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Användningen kan upplevas mer begränsande med ett mindre tolkningsutrymme. Boverket anser att det är mer tydligt vad som avses med användningen.

4.9 Industri – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen industri bör tillämpas för områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Användningen industri bör betecknas J och ges vid färgläggning blågrå färg.

Med hänsyn till eventuella störningar bör användningen preciseras.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Industri* har inte förändrats i sak jämfört med tidigare vägledning. I remissversionen av det allmänna rådet ingick drivmedelsförsäljning och fordonsservice i användningen. I det allmänna rådet är nu drivmedelsförsäljning en egen användning för att tydliggöra denna användning.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Många remissinstanser tar upp hur störningar ska definieras och hur behov av skyddsavstånd kan hanteras. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Flera remissinstanser ansåg även att drivmedelsförsäljning inte borde ingå i användningen. Det allmänna rådet har kompletterats med en separat användning för drivmedelsförsäljning.

Några remissinstanser framförde att användningen *Lager* inte behövs. Det allmänna rådet har justerats genom att användningen *Lager* tagits bort. I vägledningen kommer det att förtydligas att ändamålet lager ingår i *Industri* och kan vid behov uttryckas som en precisering.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.10 Kontor – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen kontor bör tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen kontor bör betecknas K och ges vid färgläggning brun färg.

Motiv

I tidigare vägledning från Boverket ingick även hotell i användningen *Kontor*. I det allmänna rådet ingår hotell i användningen *O Tillfällig vistelse* då kontor och hotell har olika omgivningspåverkan, krav på miljö och andra förutsättningar. Boverket har också noterat att hotell uppförda på kontorsmark övergått till lägenhetshotell. Eftersom *Kontor* ofta har tillämpas som användning där denna typ av boende inte bedömts lämplig av olika skäl är detta inte någon önskvärd utveckling.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Remissinstanserna har framfört skilda synpunkter om hotell ska ingå i användningen eller inte. Flera är dock positiva till att hotell inte längre ingår i användningen, så Boverket bedömer att den föreslagna ändringen behålls. Förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Flera remissinstanser har också efterfrågat ett förtydligande om att *Kontor* även innefattar tjänsteverksamheter av olika slag. Det allmänna rådet har därför kompletterats.

Konsekvenser

Planerna blir tydligare och om det är lämpligt med både kontor och hotell så kan kommunerna ange en kombination av dessa, vilket blir tydligare vid tolkning av planen. När hotelltillhörigheten på kontorsanvändningen försvinner på nya planer kan planerna dock bli mindre flexibla men samtidigt undviks olämpliga lokaliseringar.

4.11 Odling och djurhållning – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen odling och djurhållning bör tillämpas för områden för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård, begravningsplats för djur. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår.

Användningen odling och djurhållning bör betecknas L och ges vid färgläggning grön färg.

Motiv

Användningen *Odling* har jämfört med tidigare vägledning fått tillägget djurhållning. Anledningen är att det saknades en egen användning för verksamheter med djur. Tidigare har djurrelaterade verksamheter funnits i flera andra användningar, men har nu samlats under *Odling och djurhållning*.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Synpunkterna från remissinstanserna handlar framförallt om att odling och djurhållning är två skilda ändamål. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring i det allmänna rådet då detta kan preciseras med index, vilket kommer att utvecklas i vägledningen. Några remissinstanser tar även upp hur smådjurskliniker med mera ska hanteras. Den typen av funktioner kan även förekomma under andra bestämmelser, vilket kommer att framgå av vägledningen. Remissinstanserna påpekar också att det är viktigt att framhålla att användningen enbart bör tillämpas för odling i mindre skala. Även detta kommer att förtydligas i vägledningen.

Konsekvenser

En konsekvens av en bred användning är att det ofta måste preciseras i planen vad som avses.

4.12 Begravning – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen begravning bör tillämpas för de områden som behövs för begravningsändamål.

Användningen begravning bör betecknas M och ges vid färgläggning lila färg.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Begravning* har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att begravning av husdjur bör ingå både i användningen *Odling och djurhållning* och *Begravning*. Eftersom annan lagstiftning reglerar att husdjur inte får begravas på samma begravningsplatser som människor måste användningen preciseras till att enbart omfatta djur om detta avses. Synpunkterna har inte föranlett någon förändring i det allmänna rådet utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Remissinstanserna har även tagit upp frågan om tillhörande kyrkobyggnad ingår i användningen. Begravningskapell ingår i användningen *Begravning*, men inte kyrkobyggnader i allmänhet. Detta kommer att förtydligas i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.13 Friluftsliv och camping – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen friluftsliv och camping bör tillämpas för områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet ingår i ändamålet. Campingplatser är därför avsedda endast för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter.

Användningen friluftsliv och camping bör betecknas N och ges vid färgläggning grön färg.

Motiv

Användningen *Friluftsliv och camping* har ersatt användningen *Friluftsområde* som fanns i tidigare vägledning. Camping ingick även i den tidigare användningen men genom att lyfta det till rubriken tydliggörs campingändamålet. Syftet med användningen är att särskilja camping för det rörliga friluftslivet från annan typ av tillfällig vistelse.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har haft synpunkter på ändamålet camping i användningen. De påpekar att det finns olika typer av camping och att de olika typerna har olika omgivningspåverkan. Flera remissinstanser anser att camping inte är förenligt med användningen friluftsliv, utan att camping bör ges en egen användning. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring i det allmänna rådet, utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Konsekvenserna av det allmänna rådet är att det blir tydligare vad som ingår i användningen.

4.14 Tillfällig vistelse – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen tillfällig vistelse kan tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattnings samt konferenslokaler.

Användningen tillfällig vistelse bör betecknas O och ges vid färgläggning orange färg.

Motiv

Användningen *Tillfällig vistelse* är ny. I remissversionen benämndes användningen *Hotell*. I tidigare vägledning ingick hotell i användningen *Kontor*. Boverket anser att hotell och andra typer av tillfällig vistelse har en annan typ av omgivningspåverkan, krav på miljön och andra förutsättningar än kontor. Tillfällig vistelse anses därför behöva ha en egen användning,

Anledningen till att användningen benämns *Tillfällig vistelse* istället för *Hotell* är för att betona att användningen inte ska sammanblandas med boende och att det finns fler typer av tillfälliga vistelser än enbart hotell.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har ifrågasatt varför hotell numera är skilt från användningen *Kontor*, medan andra välkomnar förändringen.

Synpunkterna har inte föranlett någon ändring i det allmänna rådet, utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Konsekvenserna av det allmänna rådet är att planerna blir tydligare och om det är lämpligt med både *Tillfällig vistelse* och *Kontor* så kan kommunerna ange en kombination av dessa användningar.

4.15 Parkering – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 §§ PBL

Allmänt råd

Användningen parkering bör tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.

Användningen parkering bör betecknas P och ges vid färgläggning grå färg.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Parkering* har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering

Inga synpunkter inkom beträffande *Parkering*.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.16 Besöksanläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen besöksanläggningar bör tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar.

Användningen besöksanläggningar bör betecknas R och ges vid färgläggning orange färg.

Med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan bör användningen preciseras.

Motiv

Användningen *Besöksanläggningar* motsvarar användningen *Kultur och fritid*, som var en sammanläggning av användningarna *Kultur* och *Idrott* som fanns i tidigare vägledning till ÄPBL. Motivet till sammanläggningen är att gränserna mellan funktionerna i dessa användningar idag ofta är flytande samtidigt som de har liknande krav på tillgänglighet och framkomlighet och därför lämpar sig för att läggas ihop. Det finns också behov av en användning som kan användas för besöksintensiv verksamhet.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Många av remissinstanserna är positiva till att ha en egen användning för besöksanläggningar för att fylla ett behov i samhällsplaneringen. Flera remissinstanser påpekade däremot att besöksanläggningar är av så olika karaktär och med olika omgivningspåverkan, att det är svårt att ha en bestämmelse för det. I det allmänna rådet har därför ett stycke lagts till om att användningen bör preciseras.

Konsekvenser

Det allmänna rådet medför att det blir enklare att vid planläggning hantera den här typen av verksamheter.

4.17 Skola – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen skola bör tillämpas för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet.

Användningen skola bör betecknas S och ges vid färgläggning röd färg.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen *Skola* har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har pekat på att olika typer av skol- och undervisningsverksamhet har olika krav på möjlighet till utevistelse och att olika typer av vuxenutbildningar bättre borde ingå i användningarna *Kontor* eller *Centrum*. Möjligheten till undervisningsverksamhet inom användningen *Kontor* och *Centrum* kommer att utvecklas i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.18 Trafik – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen trafik bör tillämpas för områden för väg- och spårtrafik samt vägreservat.

Användningen trafik bör betecknas T och ges vid färgläggning grå färg.

Motiv

Användningen *Trafik* har fått en något mer generell beskrivning jämfört med tidigare vägledning från Boverket vilket medför ett något större tolkningsutrymme. Avsikten med den mer generella skrivningen är att göra användningen enklare att tillämpa.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Det har kommit in några olika kommentarer på användningen *Trafik* från remissinstanserna. Bland annat ställs frågan om räddningstjänst fortfarande ska ingå i användningen. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring i det allmänna rådet, utan förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms innebära att användningen blir tydligare och därmed enklare att tillämpa.

4.19 Hamn – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen hamn bör tillämpas för områden för sjötrafik och hamnverksamhet. Även kompletterande handel och service ingår.

Användningen hamn bör betecknas V och ges vid färgläggning grå färg.

Motiv

I det allmänna rådet finns ett tillägg om kompletterande handel och service som inte finns i tidigare vägledning. Anledningen är att möjliggöra den praktiska funktionen i färjeterminaler med mera.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I remissversionen av det allmänna rådet fanns en formulering med om att hamnanvändningen endast ska tillämpas för verksamheter på land. En del remissinstanser hade synpunkter på detta. Formuleringen har tagits bort ur det allmänna rådet då kvartersmark för hamn även kan omfatta delar på vatten. Förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

Konsekvenser

Genom att öppna för kompletterande handel finns det en risk att bestämmelsen tillämpas på olämpligt sätt. Risken bedöms dock som liten och uppvägs av att användningen blir mer flexibel och brukbar.

4.20 Verksamheter – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen verksamheter bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Användningen verksamheter bör betecknas Z och ges vid färgläggning beige färg.

Motiv

I det allmänna rådet finns en ny användning, *Verksamheter*, som innefattar ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det kan handla om service, lättare verkstadsaktivitet, tillverkning med tillhörande försäljning samt handel med skrymmande varor. Användningen är inte tänkt att tillämpas för till exempel externhandelsområden eller renodlade industriområden, utan dessa bör istället betecknas med användningarna *Detaljhandel* eller *Industri*. Syftet med användningen är att möjliggöra mer flexibla detaljplaner för en typ av områden som det hittills varit svårt att planera för. Idag tillkommer ofta den här typen av verksamhetsområden på planerad industrimark där trafikförsörjningen inte är dimensionerad för att klara av de nya behoven. Behovet av goda trafiklösningar, parkerings- och angoringsmöjligheter i dessa områden behöver därför uppmärksammas.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har varit positiva till den nya användningen och pekar på behovet av en sådan användning.

Flera remissinstanser är också kritiska till den nya användningen och har framfört att det är olämpligt att blanda störande och icke störande verksamheter. Några har påpekat att fordonsservice inte är lämpligt att ha tillsammans med handel, andra har framfört att detaljhandel och industri inte bör ingå i användningen. Flera remissinstanser lyfter fram att det viktiga är att diversifiera inriktningen för olika områden så att det tydligare framgår en skillnad mellan industri och lättare verkstadsaktivitet med begränsad omgivningspåverkan. Det allmänna rådet har justerats efter synpunkterna så att begreppen fordonsservice, industri och detaljhandel tagits bort. Detta innebär att service av fordon fortfarande ingår i användningen men att hantering av drivmedel inte längre ingår. Detta bör nu istället anges med nya användningen *Drivmedelsförsäljning*. Begreppet industri har i det allmänna rådet ersatts med tillverkning för att förtydliga att det är lättare verkstadsaktivitet som avses. I det allmänna rådet har det också förtydligats att det är tillverkning med tillhörande försäljning samt handel med skrymmande varor som avses.

Flera remissinstanser har också framfört synpunkter på att användningen är bred och svår att definiera och därför riskerar att tillämpas felaktigt. Det allmänna rådet har justerats för att det tydligare ska framgå vad som ryms i användningen. Ytterligare förtydliganden kommer att göras i vägledningen.

En remissinstans har framfört att benämningen *Verksamhetsområde* är olämplig då det ofta används för att beskriva verksamhetsområden för vatten, avlopp och dagvatten. Det allmänna rådet har justerats så att användningen nu benämns *Verksamheter*.

Konsekvenser

En konsekvens av den nya användningen blir att det finns en möjlighet att välja en användning som är anpassad efter hur samhället ser ut idag. Planerna kan bli mer flexibla och brukbara över tid vilket gör att nya planer inte behöver tas fram varje gång ett nytt företag vill etablera sig.

Genom införandet av denna användning kan felaktiga lokaliseringar i industriområden undvikas.

Borttagna användningar

I det allmänna rådet finns några användningar och beteckningar inte med som funnits i tidigare vägledning från Boverket.

Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden

Q har tidigare haft betydelsen "Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden", även kallat "kulturresevat". Sådana områden var avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen var fri så länge den inte inkräktade på själva bevarandet eller störde omgivningen. Om en viss användning behövde förhindras med hänsyn till omgivningen eller av annat skäl skulle bestämmelsen preciseras. Eftersom plan- och bygglagen anger att en användning ska anges på kvartersmark anser Boverket att en användning som anger fri användning inte uppfyller lagkraven.

Det har under remisstiden framförts kritik mot att möjligheten till så kallade Q-områden försvinner. Eftersom skydd istället kan anges med egenskapsbestämmelser så har kritiken mest handlat om att det varit smidigt att ta till Q när man inte riktigt vetat vad äldre bebyggelse med kulturvärden ska brukas till. Boverket anser dock att det i så fall är bättre och tydligare att ange en kombination av de användningar som är lämpliga istället för att lämna användningen fri.

U Lager

Användningen *U Lager* har tagits bort i det allmänna rådet eftersom funktionen ingår i användningarna *Handel, Industri* och *Verksamheter*. Om huvudsyftet med ett område är enbart lager kan detta regleras genom en precisering av *J Industri*.

Y Idrott

Användningen *Y Idrott* ingår nu i samlingsbestämmelsen *R Besöksanläggningar*.

5. Användningen av vattenområde

5.1 Användningen av vattenområde – 4 kap. 5 § 3 och 30 § PBL

Allmänt råd

Vattenområde bör endast användas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Användningen vattenområde bör på plankartan betecknas W och ges vid färgläggning blå färg.

Anläggningar under, i eller över öppet vatten bör regleras genom preciseringar av användningen vattenområde.

Motiv

Det allmänna rådet har förändrats i sak jämfört med tidigare publicerad vägledning från Boverket samt remissversionen. I dessa beskrevs

möjligheten att kombinera vattenområde med kvartersmarksanvändningar i enlighet med en praxis som vuxit fram. Boverket anser att användning av vattenområde enbart bör tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning.

I plan- och bygglagen ställs det krav på att vattenområde ska kunna redovisas i detaljplan. I förarbetet till den äldre plan- och bygglagen, prop. 1985/86: På sid 562 beskrivs att bestämmelser för vattenområden enligt äldre regelverk i stort sett begränsat sig till att hålla vattenområdet fritt från störande ingrepp, det vill säga närmast en sorts parkmark. I lagkommentaren förklaras att vattenområden i plan- och bygglagen inte syftar till någon förändring i denna praxis. I den allmänna motiveringen på sid 156–157 tas några verksamheter som lagstiftaren ändå anser vara möjliga inom vattenområden, då de kräver vattenkontakt för sin funktion. Lagstiftaren anförde att vattenområden behövdes då vissa problem inte gick att lösa inom kvartersmark eller allmän plats. De problem som nämns är dels komplicerade tillståndsfrågor som ofta kräver dubbelprövning, dels den annorlunda fastighetsrättsliga status som vattenområden har och dels att detaljplanens effekter bör bli annorlunda i fråga om genomförandemedlen.

I lagkommentaren till PBL (2010:900) anges att innehållet i lagstiftningen angående vattenområden överensstämmer med ÄPBL. Boverkets uppfattning är att de skäl som anges i förarbeten till ÄPBL kan lösas på andra sätt idag.

Tidigare har verksamheter och användningar som placerats på vatten angetts som vattenområde i kombination med en kvartersmarksanvändning. Detta har medfört en otydlighet, framförallt vid fastighetsbildning, om området är att betrakta som ett vattenområde eller kvartersmark.

Det allmänna rådet förtydligar att enbart öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas ska planläggas som vattenområde. Andra verksamheter och användningar som placeras på, i eller över vatten bör anges som kvartersmark eller möjligtvis allmän plats.

I plan- och bygglagen finns det endast stöd för att ange användning av vattenområden. Boverket tolkar detta som att stöd för utformningsbestämmelser eller egenskapsbestämmelser på vattenområden inte finns på motsvarande sätt som det finns på allmän plats eller inom kvartersmark. Det är dock möjligt att precisera användningen av vattenområde i de fall det finns behov genom index.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har lämnat synpunkter på användning av vattenområde. Efter remisstiden har Boverket haft samråd med Lantmäteriet om hanteringen av vattenområden. Det allmänna rådet har därefter ändrats så att systemet för användning av vattenområde är annorlunda jämfört med remissversionens. Därför är det inte aktuellt att bemöta remissynpunkterna på den tidigare formuleringen av det allmänna rådet.

Konsekvenser

Planmässigt blir det tydligare vad som är vattenområde och vad som är allmän plats eller kvartersmark. Därmed måste också fastighetsfrågor redas ut i ett tidigt skede för att få ett bra genomförande av planer.

6. Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats

6.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 8 §, 16 § 3, 30 och 32 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser för allmän plats preciserar och avgränsar utformningen av allmän plats, placering, utformning av mark och vegetation, stängsel och utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet samt skydd mot störningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats bör oftast betecknas med ord i klartext eller förkortningar skrivna med gemener. Utöver detta kan egenskapsbestämmelser även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser gälla.

Egenskapsbestämmelser bör endast tillämpas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

Motiv

I det allmänna rådet har egenskapsbestämmelserna delats upp i två delar: egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats och egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Syftet med uppdelningen är att det ska bli tydligare vad kommunen kan reglera på allmän plats respektive kvartersmark.

På allmän plats kan kommunen reglera utformningen. Genom att skapa nya beteckningar för allmän plats underlättas den framtida tillämpningen och tolkningen av planer.

Sista stycket är ett förtydligande av PBL 4 kap. 32 § sista stycket om att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än nödvändigt. Det allmänna rådet konkretiserar detta till att egenskapsbestämmelser enbart ska tillämpas när det behövs för att uppnå planens syfte.

I tidigare vägledning beskrevs möjligheten att reglera hastighet och fordonsflöden som utformning av allmän plats, det vill säga egenskapsbestämmelser. Då Boverket idag inte kan finna något lagstöd för en sådan reglering i detaljplan finns inte detta med i det allmänna rådet.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har framfört att det är lämpligt att dela upp egenskapsbestämmelser för allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Det allmänna rådet har delvis justerats med anledning av detta. Boverket har konstaterat att det inte finns något lagstöd för bestämmelser av den karaktär som i det allmänna rådet hänförs till egenskapsbestämmelser för vattenområde. Därför innehåller det allmänna rådet ingen del om egenskapsbestämmelser för vattenområden.

En remissinstans önskar en lista över vilka egenskapsbestämmelser som får tillämpas. Boverket bedömer att det inte är nödvändigt att ha med en sådan lista i det allmänna rådet men arbetar med detta i en kommande planbestämmelsekatalog och vägledningen om planbestämmelser.

Konsekvenser

En konsekvens av det allmänna rådet är att det blir tydligare hur egenskapsbestämmelser på allmän plats respektive kvartersmark ska betecknas.

6.2 Utformning av allmän plats – 4 kap. 5 § 2, 8 och 30 §§ PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om utformning av allmän plats reglerar preciserat ändamål och utformning som ska eller kan finnas på den allmänna platsen.

Bestämmelser om utformning av allmän plats betecknas med det preciserade ändamålet eller utformningen uttryckt i klartext eller som förkortning.

Motiv

Enligt äldre vägledning och praxis omfattade utformningen av allmän plats alla egenskapsbestämmelser som reglerade allmän plats. I det allmänna rådet avser Boverket med utformning av allmän plats de planerade funktioner som är förenliga och underordnade användningen av den allmänna platsen.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Utformning av allmän plats fanns inte med som en egen punkt i remissionen. Det har dock i andra sammanhang förekommit synpunkter på att egenskapsbestämmelserna bör delas upp på de olika användningarna.

Konsekvenser

Genom förändringen av det allmänna rådet har utformningen av allmän plats blivit tydligare.

6.3 Placering – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2, och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om placering reglerar byggnadsverks placering.
Bestämmelser om placering bör betecknas plac.

Motiv

På allmän plats kan bestämmelser om placering endast reglera hur byggnadsverk placeras, till skillnad mot på kvartersmark, där även tomters placering kan regleras.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om placering på allmän plats. De synpunkter som framfördes gällande placering på kvartersmark är inte tillämpliga på allmän plats.

Konsekvenser


Det allmänna rådet bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser.

6.4 Mark och vegetation – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2, och 30 § PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om mark och vegetation reglerar markförhållanden och vegetation.

Bestämmelser om markhöjd bör alltid anges på allmän plats för trafik. Bestämmelser om markhöjd bör betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjd bör betecknas + 0,0 och gäller för den punkt där plustecknet anges.

Bestämmelser om största lutning bör betecknas:

1:00 

På plankartan pekar pilen åt det håll som marken stiger uppåt.

Övriga egenskapsbestämmelser om mark och vegetation på allmän plats bör betecknas med den planerade funktionen uttryckt i klartext eller som förkortning.

Motiv

Det allmänna rådet anger att markhöjd alltid bör anges på allmän plats för trafik, som torg, väg, gata, gång, cykel, parkeringsplats, eftersom höjdläget på dessa platser är av stor betydelse för genomförandet av omkringliggande kvartersmark.

Det allmänna rådet tydliggör att marknivåer ska anges i förhållande till ett angivet nollplan.

Bestämmelser om största lutning har lagts in under rubriken ”Mark och vegetation” eftersom det är en bestämmelse som reglerar markens utformning.

Det allmänna rådet har formulerats så att det framgår att plushöjden är en punktbestämmelse. Om det är höjden på en hel yta som behöver regleras används ord i klartext.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om mark och vegetation på allmän plats. Det allmänna rådet för mark och vegetation motsvarar det för kvartersmark.

Konsekvenser

En konsekvens av kravet på att höjdläget för vissa allmänna platsen bör anges i planer kan innebära ett merarbete för en del kommuner i planarbetet. Samtidigt bedöms genomförandet av planer underlättas genom att frågan är utredd i ett tidigt skede.

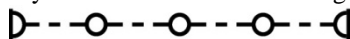
6.5 Stängsel och utfart – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats bör betecknas med symboler på gränslinjerna som visar var stängsel ska finnas respektive var utfart och annan utgång inte får anordnas.

Egenskapsbestämmelser om var stängsel ska finnas bör betecknas med fyllda cirklar över användningsgräns.



Egenskapsbestämmelser om utfartsförbud bör betecknas med ofyllda cirklar över användningsgräns.



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

Motiv

Det allmänna rådet om utfart och stängsel fanns inte med i remissversionen. Detta har införts eftersom bestämmelser om utfart och stängsel är möjliga att reglera även mellan allmänna platser. Det allmänna rådet motsvarar det som finns för utfart och stängsel på kvartersmark. För att förtydliga vad som enligt 4 kap. 9 § går att reglera har uttrycket ”annan utgång” lagts till i det allmänna rådet.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om stängsel och utfart på allmän plats. Det allmänna rådet för stängsel och utfart motsvarar det för kvartersmark.

Konsekvenser

Det klargörs att det är möjligt att reglera stängsel och utfart även mellan allmänna platser. Det blir även tydligare att bestämmelsen innefattar annan utgång.

6.6 Skydd av kulturvärden – 4 kap. 8 § 1, 16 § 3 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan enbart anges för befintliga värdefulla miljöer.

Bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats bör betecknas q-skydd.

Motiv

Det allmänna rådet om skydd av kulturvärden för allmän plats fanns inte med i remissversionen. Bestämmelsen har lagts till eftersom det även är möjligt att reglera detta för allmän plats. Tidigare har bestämmelsen om skydd av kulturvärden varit densamma för allmän plats och kvartersmark. Att införa en egen beteckning för allmän plats tydliggör att allmän plats skiljer sig från kvartersmark. Det allmänna rådet för skydd av kulturvärden skiljer sig mot det för kvartersmark då allmän plats inte innefattar tomter.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om skydd av kulturvärden på allmän plats. Boverket har tagit hänsyn till de synpunkter som framfördes om skydd av kulturvärden på kvartersmark i den mån de var relevanta för allmän plats.

Konsekvenser

Det blir tydligare att det går att reglera skydd av kulturvärden även på allmän plats.

6.7 Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om rivningsförbud kan enbart anges för befintliga byggnader.

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

Motiv

Det allmänna rådet om rivningsförbud för allmän plats fanns inte med i remissversionen. Bestämmelsen har lagts till eftersom det även är möjligt att reglera detta för allmän plats. Tidigare har rivningsförbud varit densamma för allmän plats och kvartersmark. Att införa en egen beteckning för allmän plats tydliggör att allmän plats skiljer sig från kvartersmark.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om rivningsförbud på allmän plats. De synpunkter som framfördes gällande rivningsförbud på kvartersmark är inte tillämpliga på allmän plats.

Konsekvenser

Det blir tydligare att det går att reglera rivningsförbud även på allmän plats.

6.8 Varsamhet – 4 kap. 16 § 2, och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om varsamhet reglerar vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverk som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Bestämmelser om varsamhet på allmän plats bör betecknas varsam.

Motiv

Det allmänna rådet om varsamhet för allmän plats fanns inte med i remissversionen. Bestämmelsen har lagts till eftersom det även är möjligt att reglera detta för byggnadsverk på allmän plats. Att införa en egen beteckning för allmän plats tydliggör att allmän plats skiljer sig från kvartersmark.

Det allmänna rådet om varsamhet tydliggör att det är utformningen av befintliga byggnadsverk som ska ske varsamt.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om varsamhet på allmän plats. Det allmänna rådet om varsamhet motsvarar det för kvartersmark.

Konsekvenser

Det blir tydligare att det går att reglera varsamhet även på allmän plats.

6.9 Skydd mot störningar – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om skydd mot störningar reglerar skydd mot de risker som kan uppstå på grund av de verksamheter som planen tillåter inom planområdet, åtgärder mot störningar som uppkommer utanför planområdet samt högsta tillåtna nivåer på störningar.

Bestämmelser med krav på skyddsåtgärder bör endast tillämpas för att marken ska bli lämplig att bebygga. På allmän plats med enskilt huvudmannaskap bör sådana bestämmelser kombineras med administrativa bestämmelser om villkor för lov eller villkor för startbesked.

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning kan endast tillämpas om det finns särskilda skäl och nivåerna på störningarna inte är reglerade i annan lagstiftning.

Skydd mot störningar bör betecknas med typen av skyddsåtgärd uttryckt i klartext eller förkortning.

Motiv

Det allmänna rådet om skydd mot störningar för allmän plats fanns inte med i remissversionen. Bestämmelsen har lagts till eftersom det även är möjligt att reglera detta på allmän plats. Att införa en egen beteckning för allmän plats tydliggör att allmän plats skiljer sig från kvartersmark. Det allmänna rådet förtydligar även att villkor för lov enbart kan tillämpas på allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen fanns det inget förslag till allmänt råd om skydd mot störningar på allmän plats. Det allmänna rådet om skydd mot störningar motsvarar det för kvartersmark.

En remissinstans efterfrågar den möjlighet som fanns i äldre vägledning att reglera trafikflöden och hastigheter på gator. Lagstöd saknas för denna typ av bestämmelser.

Konsekvenser

Det blir tydligare att det går att reglera skydd mot störningar även på allmän plats.

Att bestämmelser om skydd mot störning bör kombineras med bestämmelser om villkor för lov på allmän plats med enskilt huvudmannaskap innebär att de måste specificeras och inte kan vara av mer allmän/generell karaktär. Bestämmelserna kan innebära svårigheter med tillsynen och en ökad administrativ börda för fastighetsägare. Samtidigt medför det en bättre kontroll som ger en större tyngd åt bestämmelsen.

7. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

7.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 9 och 10 §§, 11 § 1 och 3, 12-13 §§, 14 § 4–5, 16 § 1–4, 30 och 32 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark preciserar och avgränsar bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek, placering, utformning

och utförande, lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, markens anordnande och vegetation, stängsel och utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet samt skydd mot störningar.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark bör oftast betecknas med en fristående gemen bokstav. Utöver detta kan egenskapsbestämmelser även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser gälla.

Egenskapsbestämmelser bör endast tillämpas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

Motiv

I det allmänna rådet har egenskapsbestämmelserna delats upp i två delar: egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats och egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Syftet med uppdelningen är att det ska bli tydligare vad kommunen kan reglera på allmän plats respektive kvartersmark.

Sista stycket är ett förtydligande av PBL 4 kap. 32 § sista stycket om att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än nödvändigt. Det allmänna rådet konkretiserar detta till att egenskapsbestämmelser enbart ska tillämpas när det behövs för att uppnå planens syfte.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har framfört att det är lämpligt att dela upp egenskapsbestämmelser för allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Det allmänna rådet har delvis justerats med anledning av detta. Boverket har konstaterat att det inte finns något lagstöd för bestämmelser av den karaktär som i det allmänna rådet hänförs till egenskapsbestämmelser för vattenområde. Därför innehåller det allmänna rådet ingen del om egenskapsbestämmelser för vattenområden.

En remissinstans önskar en lista över vilka egenskapsbestämmelser som får tillämpas. Boverket bedömer att det inte är nödvändigt att ha med en sådan lista i det allmänna rådet men kommer att presentera en sådan lista i en kommande planbestämmelsekatalog.

Konsekvenser

En konsekvens av det allmänna rådet är att det blir tydligare hur allmän plats respektive kvartersmark ska betecknas.

7.2 Bebyggandets omfattning – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

7.2.1 Utnyttjandegrad – 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största och minsta omfattning.

Det bör av planbestämmelsen tydligt framgå vilket område bestämmelsen relateras till.

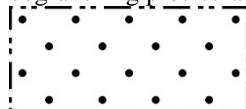
Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad kan anges antingen som andel i procent eller med fasta tal eller i kombination. Alla areamått bör i bestämmelsen anges i kvadratmeter. Bestämmelsen bör betecknas e.

7.2.2 Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

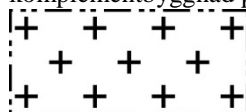
Allmänt råd

Bestämmelser om prickmark eller korsmark reglerar möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas.

Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad. Om det är nödvändigt med hänsyn till planens syfte kan typen av begränsning preciseras. Prickmark bör betecknas:



Korsmark betyder att endast komplementbyggnad får placeras. Om det är nödvändigt med hänsyn till planens syfte kan typ av komplementbyggnad preciseras. Korsmark bör betecknas:



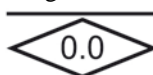
7.2.3 Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

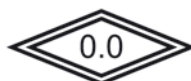
Bestämmelser om höjd på byggnader bör kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen.

Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan. Detta preciseras genom ett plustecken framför siffrorna i romben.

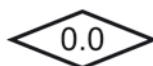
Högsta nockhöjd i meter bör betecknas:



Högsta totalhöjd i meter bör betecknas:



Högsta byggnadshöjd i meter bör betecknas:

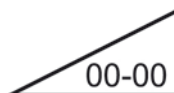


7.2.4 Takvinkel – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader.

Takvinkel kan anges antingen som en exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel. Takvinkel bör betecknas:



Motiv

I det allmänna rådet är de bestämmelser som reglerar det som traditionellt kallas för byggrätt samlade, det vill säga hur mycket som får byggas volymmässigt på en plats, både i utbredning på marken och på höjden.

Det allmänna rådet förtydligar vad utnyttjandegrad är och hur det tillämpas. Tidigare vägledning var oklart formulerad när det gäller utnyttjandegrad. Enligt tidigare praxis har areamått och procenttal skrivits ut i beteckningen, vilket kan leda till missförstånd och feltolkningar. Enligt det allmänna rådet ska utnyttjandegrad enbart betecknas med e följt av index.

I det allmänna rådet har de olika typerna av ”prickad mark” samlats under rubriken Begränsning av markens bebyggande. I tidigare vägledning fanns även de olika typerna av markreservat under den rubriken, men dessa har flyttats till administrativa bestämmelser då de skiljer sig från prickad mark i fråga om lagstöd och syfte.

I det allmänna rådet har de olika typerna av prickad mark namngetts. Jämfört med den äldre vägledningen har två typer tagits bort, den som tidigare hade bestämmelsen ”Marken får byggas under(över) med ett bjälklag som planteras” och den som benämndes ”Marken får byggas under(över) med körbart bjälklag”. I de situationer sådana bestämmelser behöver tillämpas kan det regleras med bestämmelser om utförande och byggnadsteknik.

Prickmark är inte riktigt samma bestämmelse som förut. Det är historiskt en av de mest nyttjade egenskapsbestämmelserna och har haft en väl inarbetad betydelse, marken får inte bebyggas, vilket i allmänna ordalag har avsett byggnader. I PBL 2010:900 infördes i första kapitlet ett antal legaldefinitioner, varav bebygga var en av dessa. Bebygga fick därmed en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen föreslogs i remissversionen att bestämmelsen prickmark skulle formuleras Byggnad får inte byggas. För att få en bättre svenska har detta justerats till ”Marken får inte förses med byggnad” i det allmänna rådet. Detta innefattar då uppförande, utbyggnad och flytt av byggnader men anläggningar som till exempel parkeringsplats blir möjliga.

Efter remitteringen av det allmänna rådet om planbestämmelser har regeringen lagt propositionen En enklare planprocess 2013/14:162. På sid 213 tas problematiken med definitionen av begreppet bebygga upp med utgångspunkt i frågan om parkeringsplatser. Regeringen skriver: ”Även om termen bebygga har definierats och används med en viss betydelse i PBL finns det ingen bestämmelse i PBL som anger att termen nödvändigtvis ska ha samma innebörd när termen förekommer i ett beslut, t.ex. ett bygglov eller en detaljplan, som har meddelats med stöd av PBL... Mot denna bakgrund gör regeringen bedömningen att definitionen av termen bebygga i 1 kap. 4 § PBL inte bör ändras.”

Med utgångspunkt i det synsättet skulle det eventuellt vara möjligt med en återgång till den äldre betydelsen av prickmark – marken får ej bebyggas. Boverket anser dock att det inte är helt tillförlitligt och rättsäkert och att det är lämpligare med en ny bestämmelse som inte är vidhäftad med osäkerhet från början.

Det allmänna rådet för planbestämmelser innehåller inte någon beteckning för att ange våningsantal vilket föreslogs i remissversionen och finns med i tidigare vägledningar. Anledningen är att Boverket efter diskussioner de senaste åren kommit fram till att det av olika anledningar inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan.

Under 2013 hade Boverket ett regeringsuppdrag att utreda vissa frågor i plan- och byggförordningen, bland annat definitioner av byggnadshöjd, vind, källare, våning m.m., se Boverkets rapport 2014:4. Rapporten visar bland annat att systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns inom området.

I den internationella utblicken som redovisas i rapporten var en av de mer anmärkningsvärda skillnaderna att Norge för ett antal år sedan tog bort möjligheten att reglera våningsantal i detaljplaner då det ledde till alltför stora problem vid tolkning av planer. Liknande diskussioner har förekommit även i Sverige och flera kommuner har valt att inte längre reglera våningsantal i sina nya detaljplaner.

Våningsantal är en tämligen apart planbestämmelse då den i praktiken reglerar förhållanden inuti en byggnad, till skillnad från de flesta planbestämmelser som reglerar hur en byggnad upplevs utifrån eller reglerar förutsättningar för byggnation. En planbestämmelse om våningsantal anger egentligen ingenting om hur högt ett hus kan bli. Även om det i Boverkets byggregler, BBR, (avsnitt 3.3) finns regler om lägsta rumshöjd invändigt så ger det inte något besked om hur högt ett hus kan bli.

Ett argument som framförs för att reglera våningsantal är att det skulle vara enkelt att förstå för allmänheten. Boverket anser att det är en chimär, då de olika regler som finns eller inte finns gällande vind, källare, suterräng och indragen vindsvåning knappast ger förutsägbarhet och tydlighet i praktiken när det gäller tolkning av planbestämmelser om våningsantal.

Om det är upplevelsen eller utseendet av ett visst våningsantal som är viktigt att uppnå anser Boverket att det är tydligare att tillämpa varsamhets- eller utformningsbestämmelser än våningsantal.

I det allmänna rådet finns tre förslag på hur höjd på byggnader kan anges i detaljplan. Till skillnad från vägledning till ÄPBL har nu de tre sätten att reglera höjd på byggnader var sin symbol för att de tydligare ska gå att utläsa på plankartan. De symboler som anger höjddreglering i förhållande till ett nollplan har tagits bort ur det allmänna rådet och rekommendationen är istället att det görs som precisering av bestämmelserna om höjd på byggnader.

Det allmänna rådet om takvinkel har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

En remissinstans har påpekat att utnyttjandegrad bör anges med e med index. Det allmänna rådet har justerats utifrån synpunkten.

En remissinstans har framfört att det tydligt bör framgå vilket område bestämmelsen om utnyttjandegrad reglerar. Det allmänna rådet har

justerats utifrån synpunkten och kommer ytterligare behandlas i vägledningen.

Flera remissinstanser har framfört att formuleringen ”Byggnad får inte byggas” bör ses över på språkliga premisser och för att preciseras närmare. Det allmänna rådet har justerats språkligt och preciserats.

Flera remissinstanser har framfört att det behöver tydliggöras vilka typer av komplementbyggnader som är möjliga att uppföra på korsmark. Detta har justerats i det allmänna rådet så att det framgår att om det behövs med hänsyn till planens syfte så kan typen av byggnad preciseras.

Några av remissinstanserna har ansett att den nya symbolen för nockhöjd är otydlig och kommer att bli svår att utläsa på plankartan. Boverket anser inte att den risken är så stor att det föranleder en ändring i det allmänna rådet. Diskussioner kommer att föras med programleverantörerna för att få fungerande symboler.

Flera remissinstanser har varit tveksamma eller kritiska till den symbol för våningsantal som fanns med i remissförslaget. Eftersom Boverket nu tar bort beteckningen för våningsantal ur det allmänna rådet är det inte relevant att bemöta de synpunkterna.

Konsekvenser

Genom att samla bestämmelserna som reglerar bebyggandets omfattning under en rubrik särskiljs byggrättsbestämmelserna från övriga egenskapsbestämmelser.

Boverkets bedömning är att det allmänna rådet ger bättre förutsättningar för att tydligt reglera utnyttjandegraden. Även med det nya rådet kan det vara svårt att förutse alla konsekvenser av tillämpningen av bestämmelsen. Därför kommer detta att vidare behandlas i vägledningen.

Att prickmark inte har samma betydelse nu som i tidigare vägledning kan ge upphov till tolkningsproblem för planer som upprättats enligt nya plan- och bygglagen under tiden 2 maj 2011 fram till införandet av de nya allmänna råden.

Boverket har som beskrivs ovan tagit bort beteckningen för våningsantal ur det allmänna rådet och rekommenderar kommunerna till att inte reglera antal våningar i detaljplan. Det kan innebära vissa svårigheter för en del kommuner som har inarbetade bestämmelser och arbetssätt för detta. Boverket anser dock att nackdelarna med att ha kvar våningsantal överväger fördelarna.

Risken för feltolkning minskar genom att de olika sätten att reglera höjd på byggnader ges egna symboler.

7.3 Fastighetsstorlek – 4 kap. 18 § första stycket, 18 § första stycket 3 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek bör betecknas d.

Motiv

Kommunen kan i detaljplanen bestämma en största eller minsta fastighetsstorlek. Enligt ÄPBL kunde kommunen i detaljplanebestämmelser ange "principerna för fastighetsindelningen" vilket kunde uttryckas på olika sätt. Detta har i PBL 2010:900 preciserats till att endast

avse fastighetsstorlek. I tidigare vägledning kunde fastighetsbestämmelser anges under beteckning e. I det allmänna rådet anges att beteckningen för bestämmelser om minsta eller största fastighetsstorlek är ett gement d.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att det är omotiverat att ha en egen rubrik för fastighetsstorlek. Boverket anser dock att fastighetsstorlek och utnyttjandegrad inte är synonymt och att tolkning av planer underlättas genom uppdelningen med olika beteckningar.

Konsekvenser

Genom att bestämmelser om fastighetsstorlek får en egen rubrik i det allmänna rådet och en egen beteckning blir bestämmelsen tydligare vid tolkning av planer. Det allmänna rådet motsvarar nu också lagstiftningen efter lagändringen.

7.4 Placering – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om placering reglerar byggnadsverks och tomters placering.

Bestämmelser om placering bör betecknas p.

Motiv

Det allmänna rådet om placering har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket. Sedan remissförslaget har språkliga förenklingar gjorts vilket innebär en mer generell skrivning. Preciseringar kommer att tas med i vägledningen.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har framfört att begreppet fastighet bör användas istället för tomt. Lagen använder begreppet tomt när det gäller placering, därför kan inte begreppet fastighet användas i det allmänna rådet.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser.

7.5 Utformning – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om utformning reglerar delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader. Bestämmelser om utformning bör endast tillämpas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till förhållanden på platsen eller omgivningen.

Bestämmelser om utformning bör betecknas f.

Motiv

Strukturen har gjorts om så att det som i remissversionen rubricerats som Utseende i det allmänna rådet och även vissa delar av det som rubricerades Byggnadstyper nu slagits ihop under rubriken Utformning.

Förändringen har gjorts för att det allmänna rådet ska ha samma indelning som anges i plan- och bygglagen.

Det allmänna rådet har också förtydligats med när denna typ av bestämmelser bör tillämpas.

Innehållet i det allmänna rådet motsvarar tidigare vägledning, men tydliggör ytterligare vad som omfattas.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

En remissinstans har framfört att utformningsbestämmelser bör kunna tillämpas både för befintlig och tillkommande bebyggelse vilket utifrån nuvarande skrivning är möjligt.

Flera remissinstanser har kommenterat antalet rubriker och rubrikstruktur varpå Boverket valt att anpassa antalet rubriker och rubrikstruktur till lagen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

7.6 Utförande – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

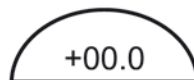
Allmänt råd

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik.

Bestämmelser om utförande bör endast tillämpas när det krävs för att bebyggelse ska kunna komma till stånd.

Bestämmelser om byggnadsteknik bör betecknas b eller med symboler.

Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet bör betecknas:



Största djup i meter för dränerande ingrepp bör betecknas:



Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp bör betecknas:



Motiv

Strukturen har gjorts om så att det som i remissversionen rubricerats som Byggnadsteknik i det allmänna rådet rubriceras Utförande. Förändringen har gjorts för att det allmänna rådet ska ha samma indelning som anges i plan- och bygglagen.

I remissversionen av det allmänna rådet angavs att byggnadsteknik skulle tillämpas när särskilda tekniska åtgärder utöver de tekniska egenskapskraven krävdes. Den formuleringen uteslöts på grund av att det är en vägledningsfråga om hur kopplingarna mellan 4 kap. och 8 kap. samt Boverkets byggregler fungerar vid planläggning.

I övrigt motsvarar det allmänna rådet tidigare vägledning, men tydliggör vad som omfattas.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

En remissinstans vill ha en särskild symbol för nivå för kapillärbrytande skikt. Boverket anser att detta kan göras i detaljplanen med en precisering av beteckningen b.

En remissinstans anser att rubriken Byggnadsteknik skulle vara vilseledande. Boverket har justerat det allmänna rådet.

Konsekvenser

En konsekvens av förändringarna i det allmänna rådet är att det blir tydligare att bestämmelser om utförande endast kan tillämpas för att säkerställa att marken blir lämplig för bebyggelse.

7.7 Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter – 4 kap. 11 § 3 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter reglerar andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

Bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter bör betecknas v.

Motiv

Rubriken har ändrats sedan remissförslaget för att det ska bli tydligare vad det allmänna rådet reglerar.

I övrigt har det allmänna rådet inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I remissversionen fanns bestämmelser om vind inte med och v var avsett för bestämmelser om byggnadstyper. Några remissinstanser har framfört att v tidigare betecknat ”vind får ej inredas”. Boverket anser att det i ytterst få fall blir nödvändigt att reglera förhållande gällande vind. I de fall det ändå brukas så har Boverket valt att låta vind även fortsättningsvis betecknas med v följt av en precisering.

Konsekvenser


Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

7.8 Markens anordnande och vegetation – 4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering.

Bestämmelser om marknivåer bör betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjder bör betecknas + 0,0 och gäller för den punkt där plustecknet anges.

Bestämmelser om största lutning bör betecknas:

1:00 

På plankartan pekar pilen åt det håll marken stiger.

Egenskapsbestämmelser om mark och vegetation bör betecknas n.

Motiv

Det allmänna rådet tydliggör att marknivåer ska anges i förhållande till ett angivet nollplan.

Bestämmelser om största lutning har lagts in under rubriken ”Markens anordnande och vegetation” eftersom det är en bestämmelse som reglerar markytans utformning.

Det allmänna rådet har förtydligats så att det framgår att plushöjden är en punktbestämmelse. Om det är höjden på en hel yta som behöver regleras betecknas det med n.

Även bestämmelser om parkering har lagts in under rubriken ”Markens anordnande och vegetation” eftersom det är en bestämmelse som är kopplad till markytans utformning.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I det allmänna rådet har det förtydligats att plushöjden är en punktbestämmelse efter synpunkter från en remissinstans.

En remissinstans har framfört att plushöjd bör betecknas + 0,0 istället för + 0.0. Det allmänna rådet har justerats utifrån synpunkten.

Flera remissinstanser har kommenterat att bestämmelser om mark och vegetation bör kombineras med utökad lovplikt. Detta beskrivs i vägledningen.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

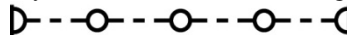
7.9 Stängsel och utfart – 4 kap. 9 och 30 §§ PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats bör betecknas med symboler på gränslinjerna som visar var stängsel ska finnas respektive var utfart och annan utgång inte får anordnas.

Egenskapsbestämmelser om var stängsel ska finnas bör betecknas med fyllda cirklar över användningsgräns.



Egenskapsbestämmelser om utfartsförbud bör betecknas med ofyllda cirklar över användningsgräns.



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

Motiv

Det allmänna rådet om utfart och stängsel har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket. För att förtydliga vad som enligt 4 kap. 9 § går att reglera har uttrycket ”annan utgång” lagts till i det allmänna rådet.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser har haft synpunkt på att det allmänna rådet med fördel kan förtydligas genom illustrationer. Detta har tillgodosetts.

Några remissinstanser har framfört det allmänna rådet bör formuleras som ”förbud mot körbar förbindelse” för att undvika tolkningsutrymme

huruvida infart får anordnas eller inte. Med hänsynstagande till lagens formulering används begreppet utfart i det allmänna rådet. I vägledningen kommer det förtydligas att begreppet utfart även innefattar infart.

En remissinstans anser att symbolen bör avslutas med en pil. Detta kan dock tolkas som om bestämmelsen fortsätter i pilens riktning. Det allmänna rådet har därför inte ändrats.

Några remissinstanser ansåg att symbolen bör avslutas med ett tvärställt streck. Det allmänna rådet har justerats utifrån synpunkterna.

Några remissinstanser har synpunkter om att man inte kan lägga de här bestämmelserna i planområdesgräns. Detta har inte varit möjligt tidigare heller eftersom plan- och bygglagen anger att bestämmelsen endast får tillämpas i gräns mot allmän plats, vilket inte kan säkerställas i plangräns. Dessutom går det inte att ange bestämmelser som indirekt reglerar något i en angränsande plan. Eventuella problem som uppstår vid detaljplanläggning måste lösas i planarbetet och går inte det inom det aktuella planområdet så kan planområdet utökas så att det är möjligt att lösa problemen.

Konsekvenser

Det blir tydligare att bestämmelsen även innefattar annan utgång.

7.10 Skydd av kulturvärden – 4 kap. 16 § 3 och 30 § PBL

Allmänt råd

Skydd av kulturvärden kan enbart anges för befintliga värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden och tomter.

Skydd av kulturvärden bör betecknas q.

Motiv

I äldre vägledning kallades den här typen av bestämmelser för skyddsbestämmelser. För att särskilja dessa från bestämmelser om skydd mot störningar har rubriken ändrats till Skydd av kulturvärden.

För att tydliggöra det allmänna rådet om skydd för kulturvärden så har rivningsförbud lyfts ur och utgör nu en egen egenskapskategori. Detta har gjorts för att rivningsförbud omfattas av andra ersättningsbestämmelser.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

I remissversionen finns formuleringen att värdefulla miljöer alltid bör kombineras med utökad lovplikt. Några remissinstanser har uttryckt sig positivt till detta medan andra ifrågasatte huruvida det fanns täckning för en sådan formulering. Formuleringen har tagits bort ur det allmänna rådet och behovet att kombinera den här typen av bestämmelser med utökad lovplikt kommer istället att hanteras i vägledningen.

Konsekvenser

Genom att dela upp skydd av kulturvärden och rivningsförbud blir det tydligare vilka ersättningsregler som gäller.

7.11 Rivningsförbud – 4 kap. 16 § 4 och 30 § PBL

Allmänt råd

Rivningsförbud kan enbart anges för befintliga byggnader.

Rivningsförbud bör betecknas r.

Motiv

Jfr 7.10

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Jfr 7.10

Konsekvenser

Jfr 7.10

7.12 Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser om varsamhet reglerar vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverk som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Bestämmelser om varsamhet bör betecknas k.

Motiv

Det allmänna rådet om varsamhet tydliggör att det är utformningen av byggnadsverk som ska ske varsamt.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Några remissinstanser har uttryckt att även varsamhetsbestämmelser bör kombineras med utökad lovplikt. Ingen justering har gjorts i det allmänna rådet, möjligheten att kombinera med utökad lovplikt kommer att hanteras i vägledningen.

En remissinstans har uttryckt att beteckningen varsamhet automatiskt ska innebära rivningsförbud för att fullt ut fungera som en skyddsbestämmelse. Detta är inte lämpligt då varsamhetsbestämmelse inte är att likställa med en skyddsbestämmelse. För skyddsbestämmelse aktualiseras frågan om ersättning, det är inte fallet med varsamhet.

En remissinstans har uttryckt att också ny bebyggelse bör kunna omfattas av varsamhet. Boverket anser att det inte är möjligt att sätta en varsamhetsbeteckning på ett byggnadsverk som inte existerar. Finns det behov av att skydda en miljö görs det istället med q.

En remissinstans har ifrågasatt varför endast byggnadsverk kan omfattas av beteckningen och anser att det bör kompletteras med miljöer. Det här allmänna rådet är en tolkning av 4 kap. 16 § 2 PBL. Idag innehåller punkten hänvisning både till byggnadsverk och också områden. Denna lydelse kommer att ändras till att endast hänvisa till byggnadsverk. Boverkets allmänna råd är en anpassning till den kommande lagändringen som träder i kraft 2 januari 2015.

En remissinstans har framfört att det finns behov av att kunna slå fast att bebyggelse har sådana värden att 8 kap. 13 § är tillämplig. Boverket anser att detta kan regleras med administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

7.13 Skydd mot störningar – 4 kap. 12 §, 14 § 4–5 och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om skydd mot störningar reglerar skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

Sådana egenskapsbestämmelser bör kombineras med administrativa bestämmelser om villkor för lov eller villkor för startbesked.

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning kan endast tillämpas om det finns särskilda skäl. Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning bör endast tillämpas om nivåerna på störningarna inte är reglerade i annan lagstiftning.

Skydd mot störningar bör betecknas m.

Motiv

Det allmänna rådet om skydd mot störningar har kompletterats och förtydligats jämfört med remissversionen för att det tydligare ska framgå när bestämmelserna kan tillämpas. I jämförelse med tidigare vägledning från Boverket har det allmänna rådet förtydligat kopplingen till villkor för lov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera remissinstanser anser att det är positivt att bestämmelser om skydd mot störningar kombineras med villkor för lov.

En remissinstans har påtalat den generella svårigheten att hantera ras, risk och skredfrågor i detaljplanen. Boverket konstaterar att det finns en begränsning i att använda 4 kap. 14 § PBL för att hantera denna problematik. Beskrivning av förhållandet mellan 4 kap. 12 § och 4 kap. 14 § kommer att göras i vägledningen.

Flera remissinstanser har framfört allmänna synpunkter rörande skydd mot störningar som inte direkt rör det allmänna rådet. Boverket kommer att behandla dessa synpunkter i vägledningen.

En remissinstans har ifrågasatt att det allmänna rådet anger att man endast undantagsvis bör reglera nivåer på störningar. Boverket har förtydligat det allmänna rådet till att nivåer endast bör anges om det finns särskilda skäl.

Konsekvenser

Att bestämmelser om skydd mot störning bör kombineras med bestämmelser om villkor för lov innebär att de måste specificeras och inte kan vara av mer allmän/generell karaktär. Bestämmelserna kan innebära svårigheter med tillsynen och en ökad administrativ börda för fastighetsägare. Samtidigt medför det en bättre kontroll som ger en större tyngd åt bestämmelsen.

8. Administrativa bestämmelser

8.1 Administrativa bestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 6, 7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, villkor för startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd.

Administrativa bestämmelser kan tillämpas för kvartersmark, vattenområden och allmän plats.

Administrativa bestämmelser för delar av ett planområde bör betecknas med gement a, förutom markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar som bör betecknas med angivna gemena bokstäver samt fastighetsindelingsbestämmelser som betecknas med fastighetsindelingslinje.

Motiv

Det allmänna rådet om administrativa bestämmelser för huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd motsvarar tidigare vägledning som givits ut av Boverket.

Det allmänna rådet om administrativa bestämmelser omfattar, till skillnad mot tidigare vägledning och remissversionen, även samtliga markreservat och villkor för startbesked. Villkor för startbesked är en anpassning till lagförändringar som träder i kraft 1 jan 2015.

Planbestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar har tidigare reglerats med egenskapsbestämmelser. I det allmänna rådet har samtliga markreservat istället gjorts till administrativa bestämmelser eftersom de har en liknande karaktär som övriga administrativa bestämmelser. Markreservat är inte kopplade till en användningskategori utan kan användas inom såväl allmän plats, som kvartersmark och vattenområde. Dessutom kommer markreservat avgränsade med administrativa gränser inte att skära av egenskapsytor. Som exempel har egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad med tidigare sätt att reglera varit föremål för misstolkningar när den yta de är avsedda att reglera har genomkorstas av ett markreservat.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Ett par remissinstanser har efterfrågat en administrativ bestämmelse för att upphäva en plan, eller en del av en plan. Boverket anser inte att en sådan planbestämmelse är möjlig då det är ett beslut. Den planen, eller den delen av planen är efter beslutet upphävd.

En remissinstans har framfört att det finns behov av att beskriva upphävande av strandskydd genom bestämmelser i löptext. Det allmänna rådet har justerats så att administrativa bestämmelser för delar av planområde kan betecknas med generella bestämmelser.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

8.2 Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 och 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt tillämpas för att minska eller öka bygg-, rivnings- eller marklovplikt och bör alltid preciseras med vad som avses.

Administrativa bestämmelser om ändrad marklovplikt bör preciseras till vilken nivå schaktningen eller fyllningen får göras utan att lov krävs.

Motiv

Det allmänna rådet har i jämförelse med tidigare vägledning från Boverket förtydligat hur villkor för marklov bör utformas för en bättre tillämpning.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

En remissinstans har framfört att det allmänna rådet behöver förtydligas så att det framgår att lovplikten både kan utökas och minskas. Det allmänna rådet har justerats i förhållande till kommentaren.

En remissinstans anser att utökad marklovplikt även medför en möjlighet att reglera att inga markåtgärder får vidtas. Boverket menar att sådan reglering görs med en egenskapsbestämmelse om mark och vegetation men att en sådan bestämmelse bör kombineras med en bestämmelse om ändrad lovplikt. Detta tydliggörs i vägledningen.

En annan remissinstans poängterar att bestämmelser om ändrad lovplikt även bör kopplas till tillåten markbelastning. Frågan kommer att behandlas i vägledningsarbetet.

Konsekvenser

Det allmänna rådet bedöms inte medföra några konsekvenser.

8.3 Markreservat för allmännyttiga ändamål – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål

Markreservat bör bara tillämpas om det på ett rimligt sätt kan kombineras med den huvudsakliga markanvändningen.

8.3.1 Underjordiska ledningar – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar bör betecknas u.

8.3.2 Luftledningningar – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för allmännyttiga luftledningningar bör betecknas l.

8.3.3 Energianläggningar – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar bör betecknas h.

8.3.4 Elektronisk kommunikation – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation annat än ledningar bör betecknas c.

8.3.5 Gång- och cykeltrafik – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik bör betecknas x.

8.3.6 Körtrafik – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik bör betecknas z.

8.3.7 Tunnel, bro eller brygga – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för tunnel, bro eller brygga för allmännyttig trafik bör betecknas t.

Motiv

Planbestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål har tidigare reglerats med egenskapsbestämmelser. I det allmänna rådet har samtliga markreservat istället gjorts till administrativa bestämmelser eftersom de har en liknande karaktär som övriga administrativa bestämmelser. Markreservat är inte kopplade till en användningskategori utan kan användas inom såväl allmän plats, som kvartermark och vattenområde. Dessutom kommer markreservat avgränsade med administrativa gränser inte att skära av egenskapsytor. Som exempel har egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad med tidigare sätt att reglera varit föremål för misstolkningar när den yta de är avsedda att reglera har genomkorstas av ett markreservat.

Även om lagtexten säger markreservat för allmänt ändamål har Boverket tillsammans med Lantmäteriet kommit fram till att planbestämmelsen bör vara markreservat för allmännyttiga ändamål. Begreppet allmänt ändamål har tidigare använts i sammanhanget

"kvartersmark för allmänt ändamål". I det sammanhanget innebär begreppet sådan verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun. När begreppet allmänt ändamål används i samband med bestämmelserna om markreservat har det en annan innebörd, nämligen att tillgodose allmännyttiga ändamål och utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag. Genom att benämna bestämmelsen som markreservat för allmännyttigt ändamål tydliggörs detta.

Markreservat bör främst tillämpas då mark behöver reserveras för allmännyttiga ändamål inom kvartersmark eller vattenområde. På allmän plats kan markreservat tillämpas då man vill styra var funktionen ska lokaliseras. Det är dock inte nödvändigt för att möjliggöra åtkomsten till marken annat än om det är enskilt huvudmannaskap. De funktioner som markreservat syftar till är generellt sett alltid förenligt med den allmänna platsen.

Det allmänna rådet anger att markreservaten för allmännyttiga ändamål betecknas u, l, x, z, t, h och c till skillnad från de flesta övriga administrativa bestämmelser som betecknas med a. Boverket anser att beteckningarna på markreservaten är så pass inarbetade att de bör kvarstå.

För att motsvara lagtexten har två nya beteckningar och bestämmelser om markreservat tillkommit jämfört med tidigare vägledning, det är h energianläggning och c elektronisk kommunikation. De flesta sådana anläggningar kan troligen även passa under u underjordisk ledning, men genom att ge dem egna beteckningar motsvarar vägledningen lagstiftningens nya innehåll och underlättar för ny teknik. Bestämmelserna blir tydligare.

I tidigare vägledning fanns y markreservat för utfart över angränsande fastighet. Eftersom det inte finns något lagstöd i plan- och bygglagen för ett sådant markreservat och det inte gäller ett allmänt ändamål är det inte med i det nya allmänna rådet.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen låg markreservat som egenskapsbestämmelser, men de synpunkter som kom in på denna del är även relevanta för markreservaten som administrativa bestämmelser och bemöts därför.

Flera remissinstanser har ansett att de nya beteckningarna för energianläggningar och elektroniska kommunikationer inte behövs då man anser att de funktionerna ryms i markreservaten för u och l. De flesta sådana anläggningar kan troligen även passa under u underjordisk ledning, men genom att ge dem egna beteckningar motsvarar vägledningen lagstiftningens nya innehåll och underlättar för ny teknik.

En remissinstans har framfört att l är en olämplig beteckning eftersom det kan förväxlas med andra beteckningar i plankartan. Eftersom Boverket har valt att ta bort planbestämmelsen om våningsantal så är synpunkten inte relevant.

En remissinstans har framfört att t även bör innefatta spårtrafik. Det allmänna rådet har justerats så att t fått ett mer generellt innehåll så att både väg och spårtrafik inryms. Dessutom har det allmänna rådet justerats så att det även inrymmer bro.

Några remissinstanser har framfört att x är olämpligt att tillämpa på kvartersmark. Boverket instämmer i att x oftast inte bör användas, vilket

kommer att utvecklas i vägledningen. Det allmänna rådet har dock inte ändrats vilket gör det möjligt att även i fortsättningen tillämpa x på kvartersmark där det är lämpligt.

Flera remissinstanser har pekat på behovet av y. Det allmänna rådet har inte justerats eftersom en sådan bestämmelse saknar lagstöd.

Konsekvenser

Bestämmelser av administrativ karaktär samlas under samma rubrik i det allmänna rådet. En konsekvens är också att framställning och tolkning av detaljplaner underlättas när markreservat inte skär av egenskapsytor.

Att allmänt ändamål byts ut mot allmännyttigt ändamål innebär att också privata aktörer som tillfredsställer samhällsnyttiga behov ges möjlighet att utnyttja dessa områden.

När det blir fler typer av markreservat finns det risk att det blir svårt att avgöra gränserna dem emellan, men samtidigt så motsvarar det allmänna rådet lagstiftningen och vid framtida ny teknik ska inte en brist på lämpliga planbestämmelser vara ett hinder.

En konsekvens av det allmänna rådet är att det blir tydligare att markreservat kan tillämpas på såväl kvartersmark som allmän plats och vattenområde.

8.4 Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § första stycket och 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning bör betecknas g.

Motiv

Planbestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar har tidigare reglerats med egenskapsbestämmelser. I det allmänna rådet har samtliga markreservat istället gjorts till administrativa bestämmelser eftersom de har en liknande karaktär som övriga administrativa bestämmelser. Markreservat är inte kopplade till en användningskategori utan kan användas inom såväl allmän plats, som kvartersmark och vattenområde.

Gemensamhetsanläggningar är till för vissa fastigheters behov. Syftet med att ge gemensamhetsanläggning en egen rubrik skilt från övriga markreservat är att tydliggöra denna skillnad.

Det allmänna rådet anger att markreservaten för gemensamhetsanläggningar betecknas g till skillnad från de flesta övriga administrativa bestämmelser som betecknas med a. Boverket anser att beteckningen på markreservat för gemensamhetsanläggningar är så pass inarbetad att den bör kvarstå.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Vid remitteringen låg markreservat för gemensamhetsanläggningar som egenskapsbestämmelser, men synpunkter som kom in på den delen är

även relevanta för markreservatet som administrativ bestämmelser och bemöts därför här.

En remissinstans har påpekat att det är viktigt att förtydliga att bestämmelsen gemensamhetsanläggning inte kan innefatta att man kan reglera vilka fastigheter som ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Detta kommer att förtydligas i vägledningen.

Konsekvenser

Bestämmelser av administrativ karaktär samlas under samma rubrik i det allmänna rådet. En konsekvens är också att framställning och tolkning av detaljplaner underlättas när markreservat för gemensamhetsanläggningar inte skär av egenskapsytor.

En konsekvens av det allmänna rådet är att det blir tydligare att markreservat för gemensamhetsanläggningar kan tillämpas på såväl kvartermark som allmän plats och vattenområde.

8.5 Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § första stycket 1 och 30 § PBL

Allmänt råd

Fastighetsindelningsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning.

Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelningslinje. Fastighetsindelningslinje bör betecknas:



Fastighetsindelningslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelningslinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Motiv

Möjligheten att reglera fastighetsindelning i detaljplan infördes med PBL 2010:900 och det allmänna rådet är därför helt nytt. Det allmänna rådet ska motsvara lagstiftningens möjligheter och samtidigt fungera karttekniskt, både analogt och digitalt, tillsammans med övriga linjer och bestämmelser i en detaljplan.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Ett antal remissinstanser har framfört att plankartorna kan komma att bli otydliga och svårtolkade om fastighetsindelningsbestämmelser ritas på plankartan. De har också framfört synpunkter på att fastighetsindelningslinjen är rittekniskt svår att hantera och att det av det allmänna rådet bör framgå att en särskild plankarta behövs för fastighetsindelningsbestämmelser. Av 4 kap. 30 § andra stycket plan- och bygglagen framgår det att fastighetsindelningsbestämmelser får redovisas på en särskild plankarta om det behövs för att planen ska bli tydlig. Boverket anser att det i de allra flesta fall kommer att bli nödvändigt att redovisa detta på en särskild plankarta. Men all information behöver kunna hanteras samlat och med samma hierarkiska förutsättningar och därför är det allmänna rådet formulerat så att en redovisning ska kunna göras på en plankarta.

Den juridiskt gällande plankartan kan också kompletteras med fastighetskonsekvenskartor i planbeskrivningen vilket kommer att beskrivas i vägledningen.

Några remissinstanser har framfört att det inte finns behov av att på plankartan redovisa fastighetsgränser som upphör att gälla. Boverket har efter diskussioner med Lantmäteriet justerat det allmänna rådet utifrån synpunkterna.

En remissinstans efterfrågar råd om vilken tjocklek linjerna bör ha i förhållande till övriga plangränser. Boverket har valt att inte ange tjocklekar på några gränser i det allmänna rådet då det måste anpassas till den aktuella skalan.

En remissinstans anser att fastighetsindelingsbestämmelser och bestämmelser om rättighetsområden bör slås samman under en egen rubrik antingen under administrativa bestämmelser eller som en ny huvudrubrik i det allmänna rådet. Boverket anser dock att den nuvarande indelningen under administrativa bestämmelser är tillräcklig.

Konsekvenser

En risk med fastighetsindelingsbestämmelser är att de kan bli svårlästa på en detaljplan med många andra beteckningar och bestämmelser.

8.6 Rättighetsområden – 4 kap. 18 § första stycket 2–4 och 30 § PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser för nya rättighetsområden, och rättighetsområden som ska upphöra bör betecknas a och avgränsas med administrativ gräns.

Motiv

Möjligheten att reglera servitut och andra rättigheter i detaljplan infördes med PBL 2010:900 och det allmänna rådet är därför nytt. Det allmänna rådet ska motsvara lagstiftningens möjligheter och samtidigt fungera karttekniskt, både analogt och digitalt, tillsammans med övriga linjer och bestämmelser i en detaljplan.

Synpunkter vid remittering och Boverkets kommentarer

Flera instanser har tagit upp frågan gällande hur upphävande av bestämmelser om rättighetsområden bör betecknas. Viss justering i det allmänna rådet har gjorts jämfört med remissversionen.

Ett antal remissinstanser har framfört att detaljplanerna kan komma att bli otydliga och svårtolkade med bestämmelser om rättighetsområden. Av 4 kap. 30 § andra stycket plan- och bygglagen framgår det att bestämmelser om rättighetsområden får redovisas på en särskild plankarta om det behövs för att planen ska bli tydlig. Boverket anser att det i många fall kommer att bli nödvändigt att redovisa detta på en särskild plankarta. Men all information behöver kunna hanteras samlat och med samma hierarkiska förutsättningar och därför är det allmänna rådet formulerat så att en redovisning ska kunna göras på en plankarta. Den juridiskt gällande plankartan kan också kompletteras med fastighetskonsekvenskartor i planbeskrivningen vilket kommer att beskrivas i vägledningen.

En remissinstans har tagit upp frågan om vilken typ av servitut som kan regleras i detaljplan. Boverket kommer tillsammans med Lantmäteriet ta fram vägledning om detta.

Konsekvenser

Bestämmelser om rättighetsområden riskerar att bli svårlästa på en detaljplan med många andra beteckningar och bestämmelser.