



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Processen för detaljplan från 1 januari 2015 Planbestämmelser AR DPB

Klara Falk

# Prop. 2013/14:126, En enklare planprocess



~~Detaljplanekravet begränsas 1/7-2015~~

~~Ökad betydelse för ÖP~~

~~Byggnadsnämnden kan anta fler av detaljplanerna~~

Förenklingar i detaljplaneprocessen

Möjligheten till avvikelser vid bygglov ökar såväl under genomförandetiden som efter denna tids utgång

Regleringen avseende varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan m.m. förtydligas.

Kommunernas avtalsfrihet eller möjlighet att ställa så kallade särkrav begränsas och vad som får regleras i ett exploateringsavtal lagregleras

~~Planbestämmelser om utformning slutar gälla efter genomförandetiden~~

Tydligare bestämmelser om interimistiskt slutbesked

Kommunala riktlinjer för markanvisningar

Kommunala riktlinjer för exploateringsavtal

De så kallade exploatörsbestämmelserna tas bort och expropriationslagen ska tillämpas istället,



# Detaljplaneprocessen enligt 5 kap. PBL från och med 1 januari 2015



## Olika förfaranden:

- Standardförfarande – härstammar från enkelt förfarande
  - Begränsat förfarande – ett standardförfarande som begränsas till att innehålla endast ett kommunikationssteg
  - Samordnat förfarande – samordnas med andra lagar
- Utökat förfarande – härstammar från normala förfarandet



Standardförfarande



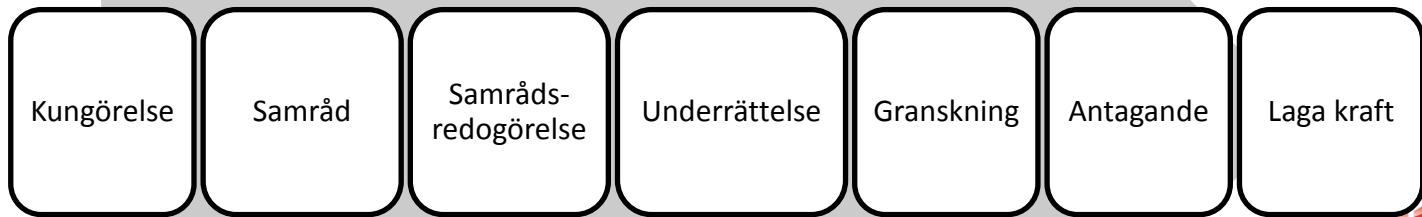
Förslaget godkänns i samrådet



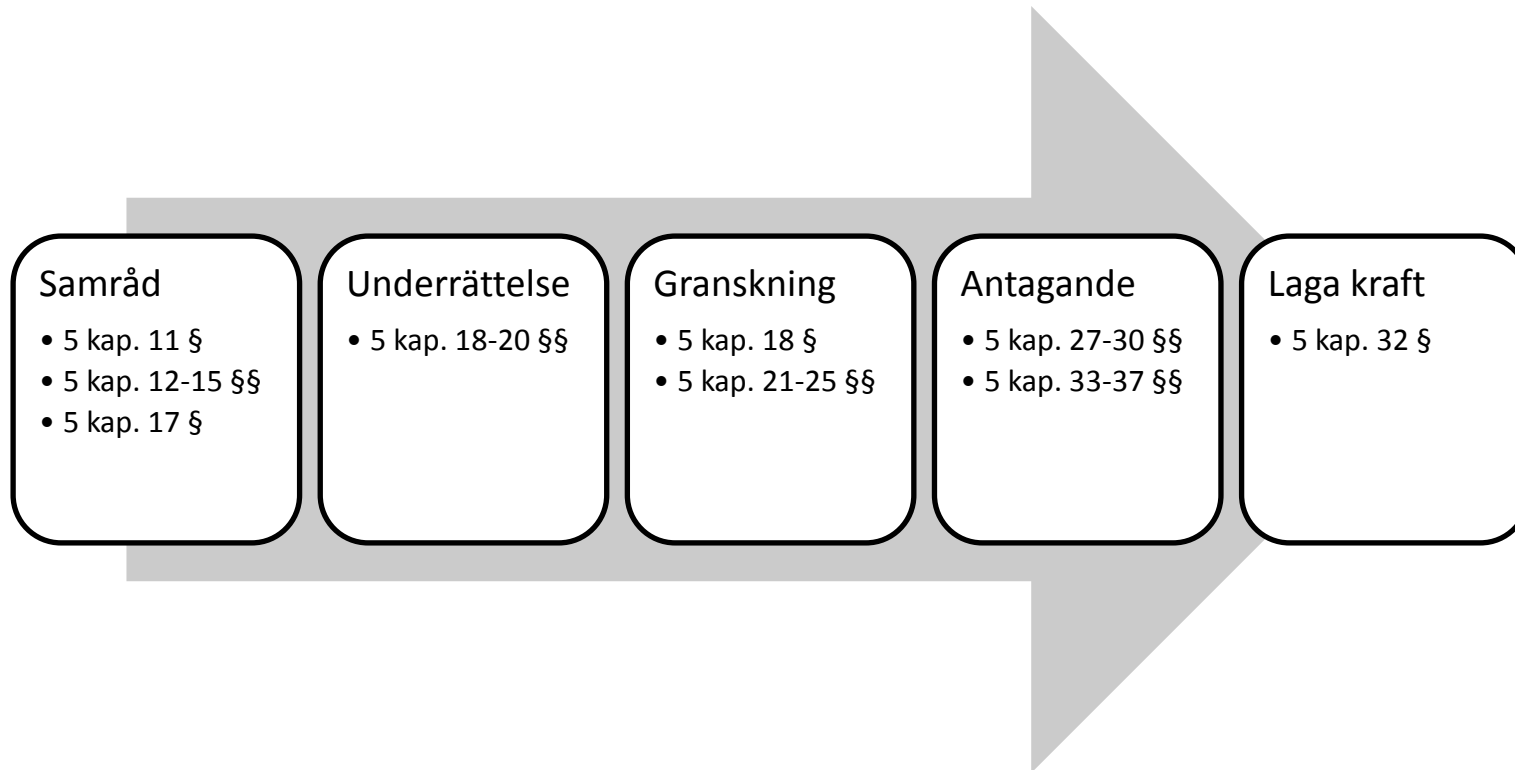
Begränsat förfarande



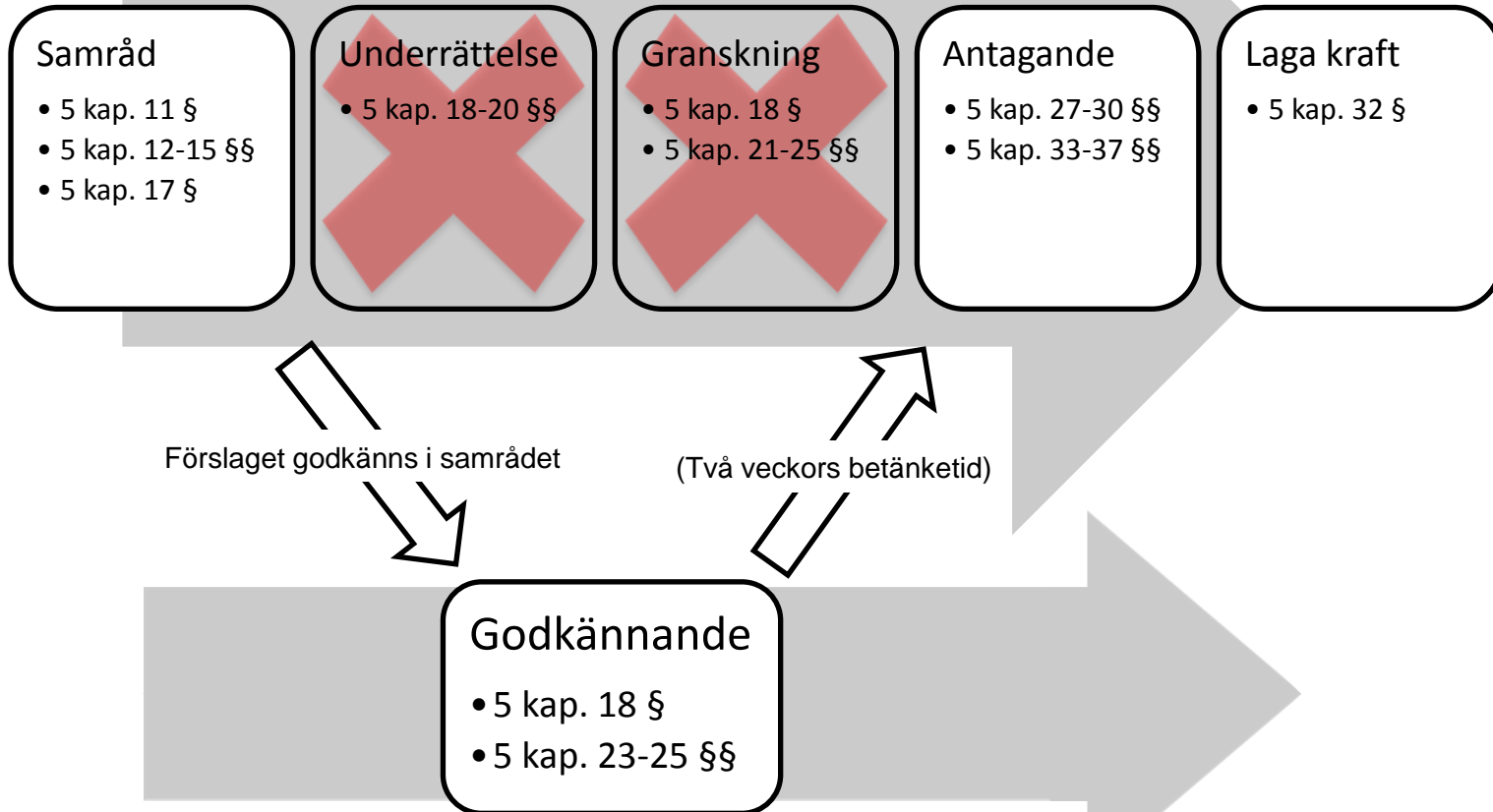
Utökat förfarande



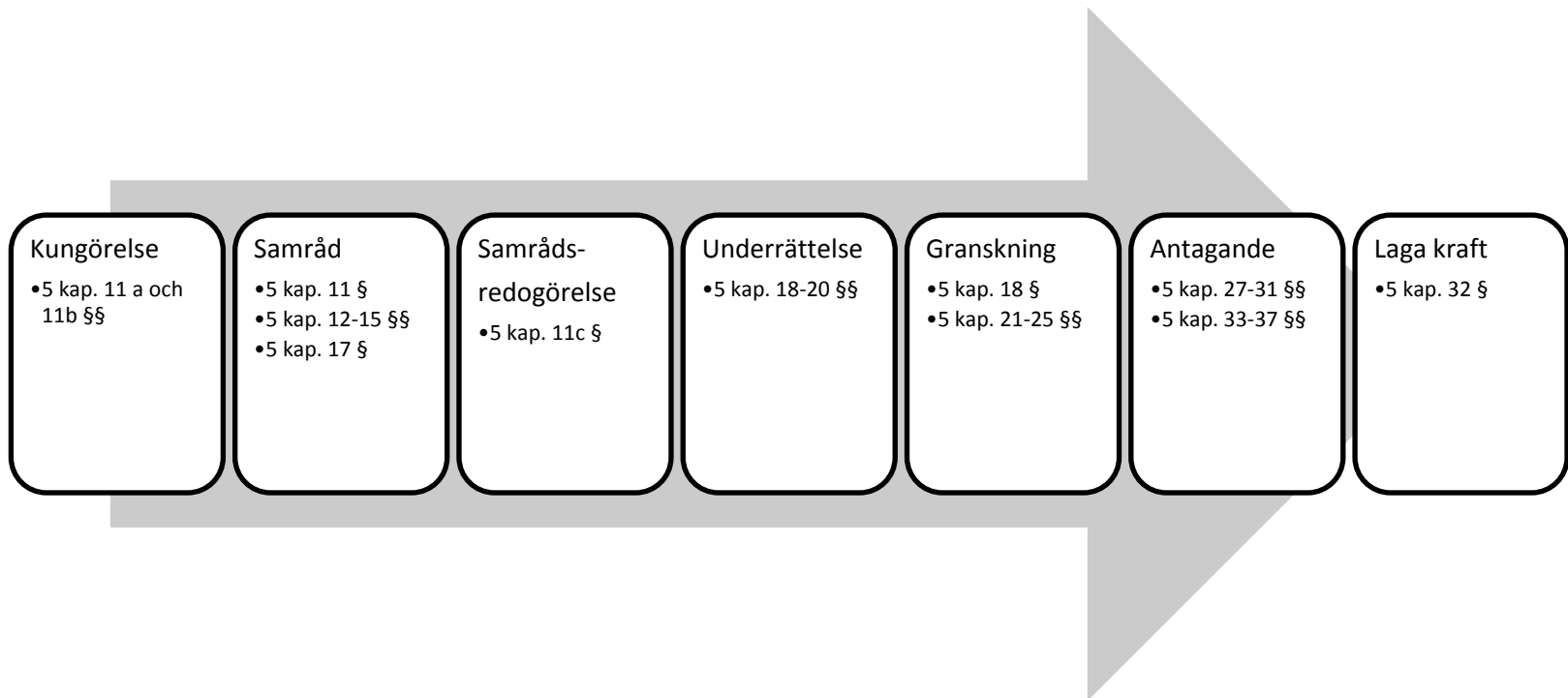
# Standardförfarandet - processen



# Begränsat förfarande - processen



# Utökat förfarande – processen



# Huvudsakliga förändringar i detaljplaneprocessen från och med 1 januari 2015

(1/3)

- Kungörelse ska ske redan i samrådsskedet
  - Kungörelse görs endast vid utökat förfarande enligt 5 kap. 11b §
- Ändrade bestämmelser om samrådskretsen
  - Kommunen kan i båda förfaranden begränsa samrådskretsen enligt 5 kap. 11 §
- Förfarandet kan anpassas efter omständigheterna
  - Kommunen kan växla mellan olika förfaranden enligt 5 kap. 17-18 § §



# Huvudsakliga förändringar i detaljplaneprocessen från och med 1 januari 2015

(2/3)

- **Länsstyrelsens roll i planeringsprocessen**
  - Under samrådet ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § ge kommunerna särskilt råd om tillämpningen av 2 kap. och ge råd i övrigt om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.
- **Lantmäteriets roll i planeringsprocessen**
  - Lantmäteriet får enligt 5 kap. 15 § och 5 kap 22a § en mer aktiv roll under samrådet och granskningskedet.
- **Hanteringen av lagakraftvunna detaljplaner**
  - När beslutet att anta en detaljplan har vunnit laga kraft ska kommunen enligt 5 kap. 32 § inom 2 veckor skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och Lantmäteriet.

# Huvudsakliga förändringar i detaljplane- processen från och med 1 januari 2015

(3/3)

- Processen för att förlänga genomförandetiden
  - När en detaljplans genomförandetid ska förlängas kan ett enklare förfarande enligt 5 kap. 38 a § användas.
- Processen för upphävande av detaljplaner efter genomförandetidens utgång
  - När en detaljplan ska upphävas efter genomförandetidens utgång kan ett enklare förfarande enligt 5 kap. 38 b § användas.

# Uppdateringar rörande detaljplaneprocessen på PBL kunskapsbanken 2015

- Boverket tar fram en ny vägledning om detaljplaneprocessen med utgångspunkt i förändringarna som träder i kraft den 1 januari 2015.
- Materialet på PBL kunskapsbanken utvecklas kontinuerligt och kommer efterhand att fördjupas för en ökad förståelse om förändringarna i plan- och bygglagen.



Ifrågasättandet av plankravet

Större avvikelser

Förbud mot särkrav

Problem med genomförandet

Utformningsbestämmelser som ska sluta gälla

Fler bygglovsbefriade, planstridiga åtgärder

mm.

## Planerarnas fel?



*Utöver angivet våningsantal, men inom totalhöjd, får takaltan på maximalt 25 kvm med tillhörande trapprum på maximalt 23 kvm byggas*

*Föremål eller vegetation högre än 80 cm räknat över vägbanan får ej förekomma.*

# Planbestämmelser på Boverket



- Allmänna råd – AR DPB
- Vägledningstexter - PBL kunskapsbanken
- Frågor och svar
- Uppföljning
- Förslag på lagändringar



# Allmänna råd om planbestämmelser



”Generella rekommendationer om tillämpningen av en författning”

PBL – VAD ska och får regleras i detaljplan  
AR DPB – HUR reglera i detaljplan

AR DPB – Publiceras mitten av november 2014  
Börjar gälla 2 jan 2015

# Plan- och bygglagen 4 kap. 32 §



- En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.
- Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.
- Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte.





# Att reglera med planbestämmelser



Ange lagstöd

Inga hänvisningar

Utgå från planens syfte

Linjehierarki

Användningar i flera plan



# Användning av allmän plats



Översyn av kategorierna – färre kategorier

Ljust grå färg



Boverket

# Användning av kvartersmark



- Boende – Vård
- Hotell och tillfällig vistelse
- Verksamhetsområden
- Besöksanläggningar
- Lager

## Inaktuella användningar

A *Allmänt ändamål*

Q *Användning anpassad till  
bebyggelsens kulturvärden*



Boverket

# Användning av vattenområde



Endast öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas

– annars kvartersmark eller allmän platsmark



Boverket

# Markreservat – administrativa bestämmelser

Allmännyttigt ändamål

u, l, x, z, t

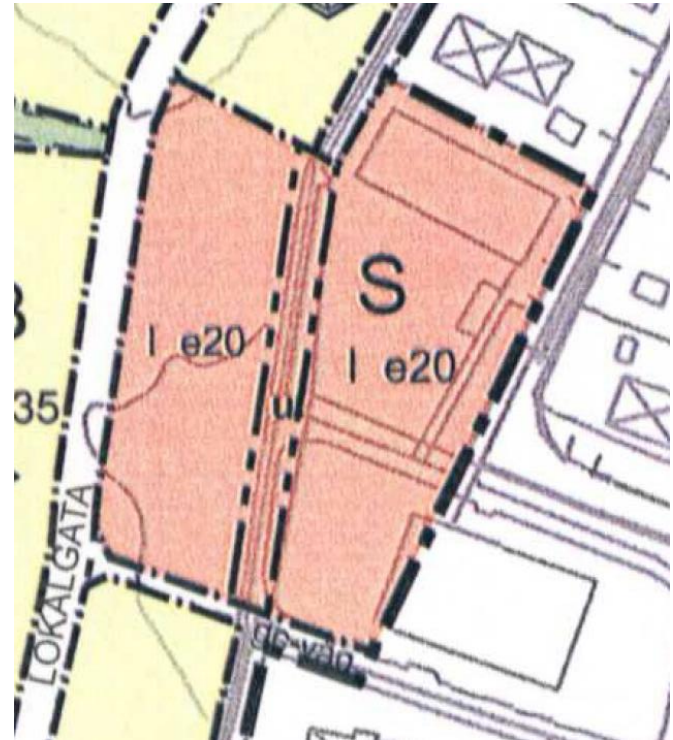
Nya:

h Energianläggningar

c Anordningar för elektroniska kommunikationsnät

Tas bort:

y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet



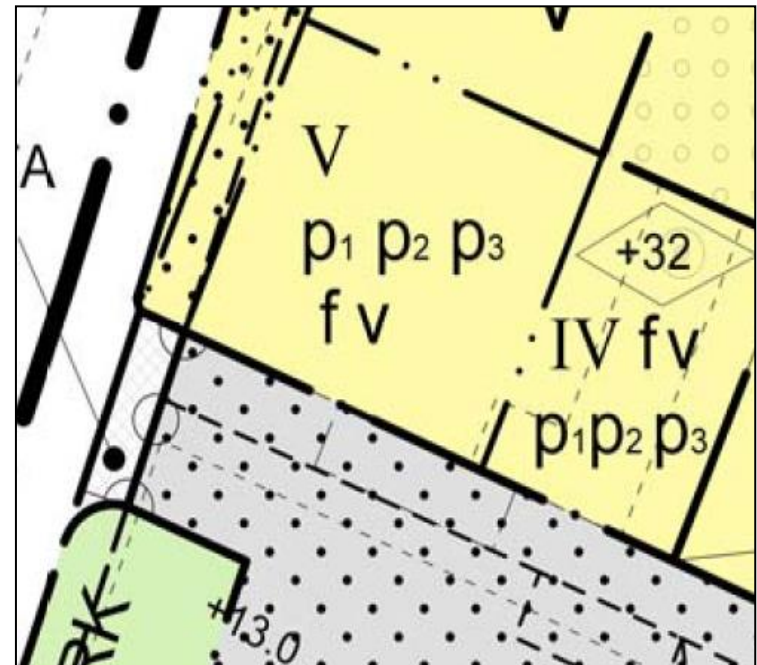
# Egenskapsbestämmelser



- förtydliganden
- beteckningsprinciper
- lagstöd
- koppling till planens syfte

## Uppdelning i egenskapsbestämmelser för

- allmän platsmark
- kvartersmark



# Prickad mark



Marken får inte förses med byggnader

Tidigare bestämmelse: Marken får ej bebyggas

2011 – legaldefinition på bebygga

Undvik prickmark om det går!



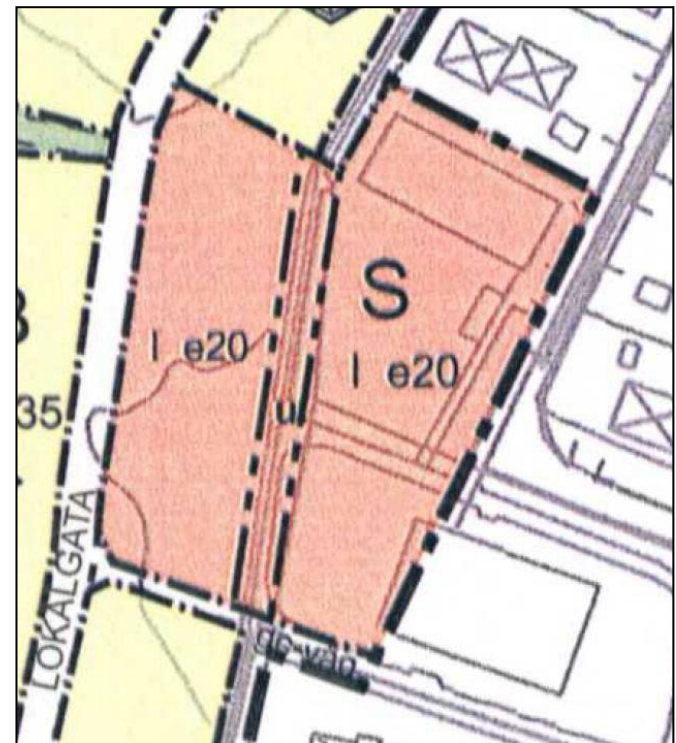
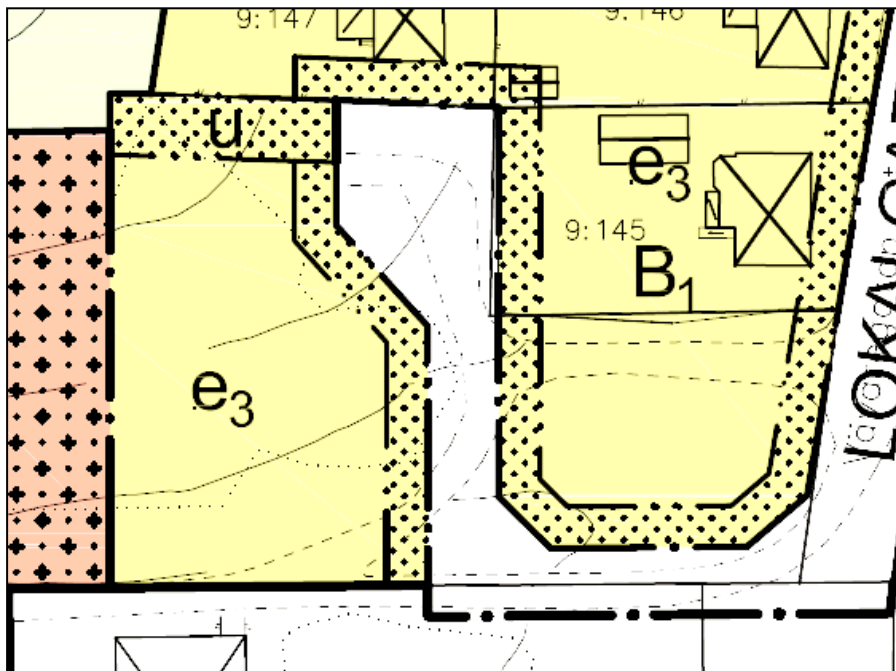
Boverket

# Bebyggandets omfattning - utnyttjandegrad

Lilla e med index

Procenttal eller fasta tal

Koppling till fastighetsbildning





# Bebyggandets omfattning - höjd på byggnader



# Slutligen



**Lagstöd!**

**Inte mer än nödvändigt!**

**Tydlighet!**

Kontrollfråga: vad händer om det brinner?