

# Plan- och markanvisnings- processerna





# En tillbyggnad

Vem ska bestämma?

- Fastighetsägaren beställer (och betalar)
- Arkitekten ritar
- Brukarna tycker
- Grannarna tycker
- Bygglovarkitekten tycker/bestämmer
- Nämnden beslutar

**MÖD/HD har sista ordet!**

# Planeringsnivåer



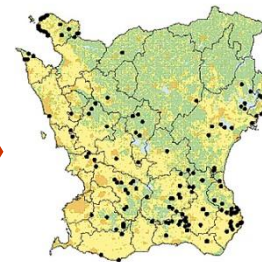
Jorden



EU



Sverige



Länet



Kommunen



Staden



Stadsdelen



Kvarteret



Tomten



Huset

**EU styr markanvändning  
genom Natura2000, MKN .....**



**.....och processer genom MKB**



**Riksintressen** bedöms av  
de centrala verken

**Länsstyrelsen** tolkar,  
preciserar och granskar

**Kommunen** ska ta tillvara



# Värd



# Hot





## Fi2019/01222/SPN

Kommunen har anpassat bebyggelsen till platsen för att tillgodose riksintressets rumsliga samband.

Planen innebär inte någon påtaglig skada.





# Lagar som berör planering

- Plan- och bygglagen - *avvägning*
- Väglagen - *vägbyggande*
- Järnvägslagen - *järnvägar*
- Miljöbalken - *skydd*
- Kulturmiljölagen - *skydd*
- Kommunallagen - *demokrati*
- Förvaltningslagen - *rättssäkerhet*
- Fastighetsbildningslagen – *ägande*
- med flera

## 2 kap. 11 § PBL

Planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark- eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska samordnas med det andra arbetet, om det lämpligen kan ske.



# PBL

## Materiella krav

- Markanvändning
- Byggande
- Bevarande

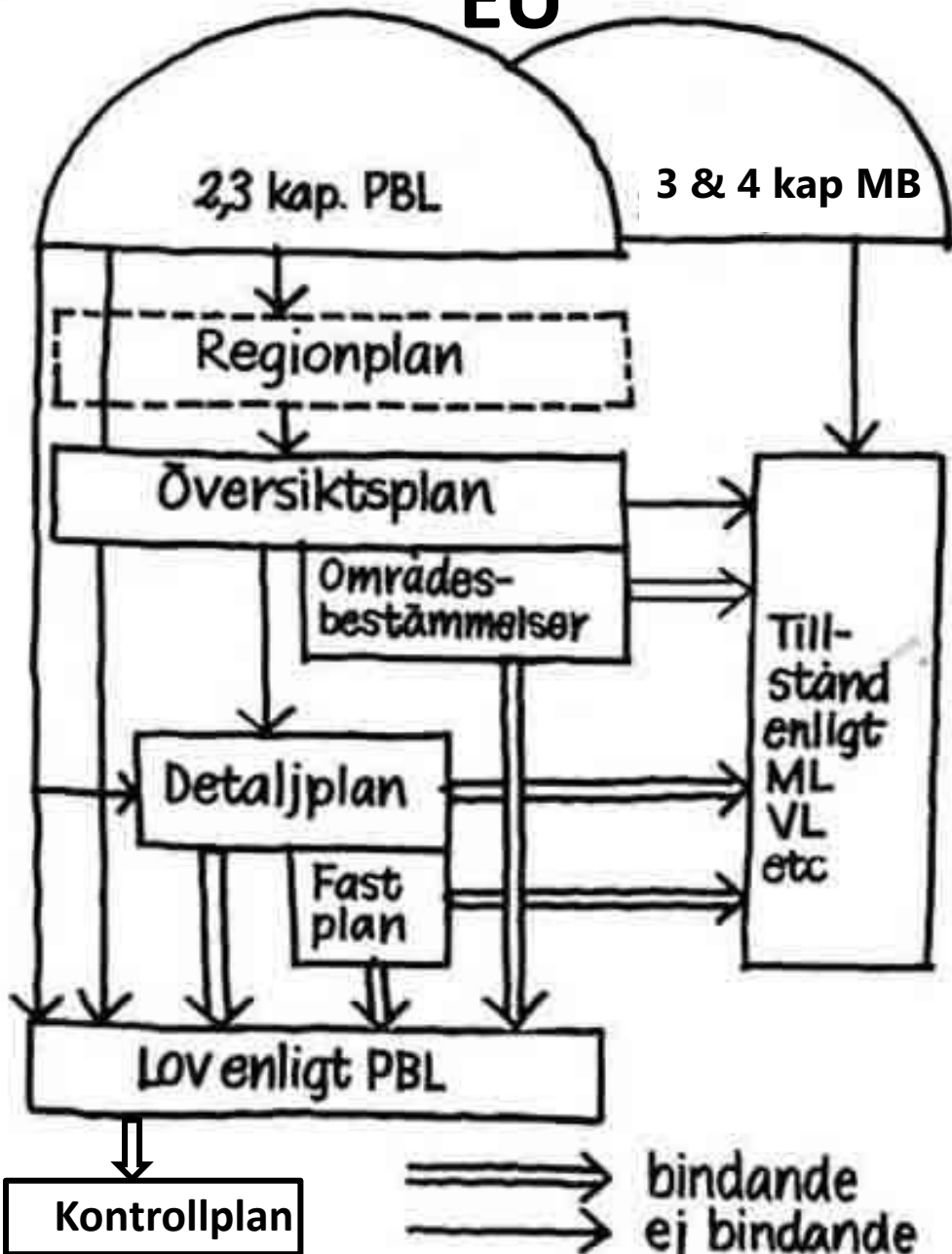


## Övriga krav

- Medborgarinflytande
- Rättssäkerhet



EU



# Plansystemet

Från "riksplan" till kontrollplan

■ enskilda människans frihet ■ jämlika och goda sociala  
levnadsförhållanden ■ god och långsiktigt hållbar livsmiljö  
■ människorna i dagens samhälle ■ kommande generationer ■  
beskaffenhet ■ läge ■ föreliggande behov ■ god hushållning ■  
miljökvalitetsnormer ■ natur- och kulturvärden ■ ändamålsenlig  
struktur ■ estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grön-  
områden, kommunikationsleder och andra anläggningar ■ från  
social synpunkt god livsmiljö ■ goda miljöförhållanden i övrigt ■  
långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi  
och råvaror ■ angränsande kommuner ■ boendes och övrigas  
hälsa ■ jord-, berg- och vattenförhållandena ■ trafik ■ vatten-  
försörjning ■ avlopp ■ samhällsservice ■ vatten- och luftföro-  
reningar ■ bullerstörningar ■ energiförsörjningen ■ energi-  
hushållningen ■ brand ■ trafikolyckor ■ olyckshändelser ■  
skydda befolkningen ■ begränsa verkningarna av stridshand-  
lingar ■ hushållning med energi och vatten ■ goda klimatiska  
och hygieniska förhållanden ■ trafikförsörjning ■ god trafik-  
miljö ■ parker ■ andra grönområden ■ personer med nedsatt  
rörelse- eller orienteringsförmåga ■ förändringar och kom-  
pletteringar ■ lek ■ motion ■ annan utevistelse ■ en rimlig sam-  
hällsservice ■ kommersiell service ■



Plan- och bygglagen är  
en ramlag där rättsfallen  
blir vägledande

**Sanning - bedömning**



1 kap. 2 § Det är en **kommunal**  
**angelägenhet** att planlägga användningen av  
mark och vatten enligt denna lag

2 kap. 1 § Vid prövningen av frågor enligt  
denna lag ska hänsyn tas till både **allmänna**  
**och enskilda intressen.**

**PBL:s portalparagrafer**

# Staten kan på- verka genom

- Lagstiftning
- Ägande
- Pengar
- Kunskap
- Opinion





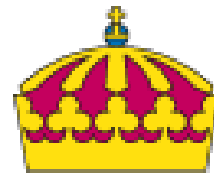
# Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ska verka för att **nationella mål** får genomslag i länet samtidigt som hänsyn ska tas till **regionala förhållanden** och förutsättningar.

Länsstyrelsen ska utifrån ett statligt helhetsperspektiv **samordna** olika samhällsintressen inom myndighetens ansvarsområde.

## Uppgifter inom plan- och bygg

- Planeringsunderlag
- Rådgivning
- Vissa tillstånd
- Verka för statliga intressen
- Pröva statliga intressen
- Överklaganden
- Tillsyn



---

Länsstyrelserna

---

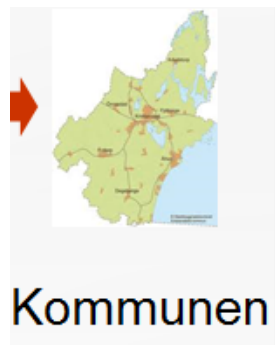


ÖP

DP

Bygglov

Bygg-  
anmälan



Kommunen



Staden



Stadsdelen



Kvarteret



Tomten

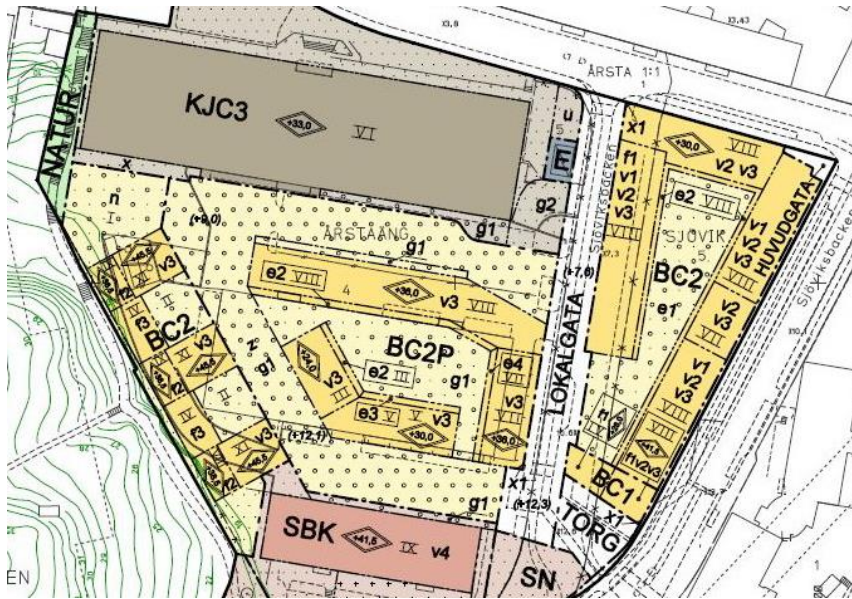


Huset

# Vad är en översiktsplan?

- Visar huvuddragen i markanvändning och byggande.
- Är inte juridiskt bindande för prövning av detaljplaner och bygglov.
  - – Vägledande beslutsunderlag – hanterar de allmänna intressena
  - – Handlingsprogram
- Är en del av statens bevakning av riksintressen och samordning mellan kommunerna.
- Översiktsplanen kan fördjupas geografiskt eller enbart behandla en viss fråga

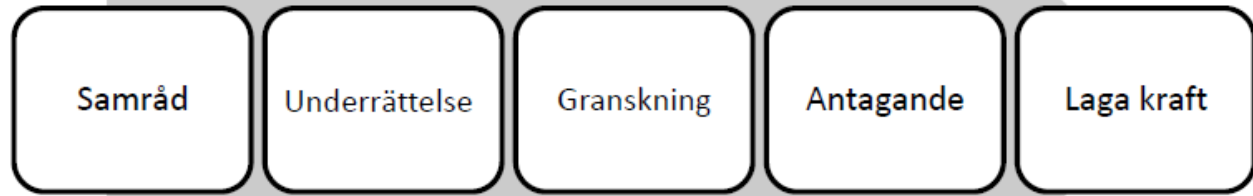
# Detaljplan



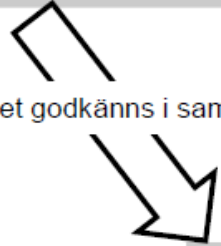
- **Arena** för samtal och överenskommelser
- **Sammanvägning** av intressen för en god helhet
- **Lämplighetsbedömning** av markanvändning
- **Långsiktig reglering** av markens användning och bebyggelsen
- Ger **rättigheter** och **skyldigheter** – även utanför PBL

**Planmonopol**

Standardförfarande



Förslaget godkänns i samrådet

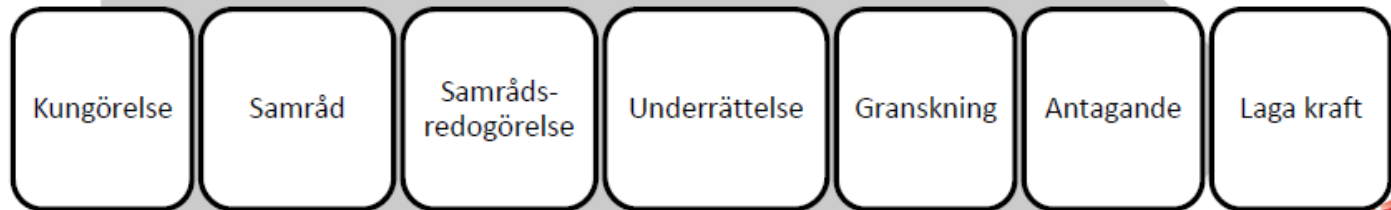


Begränsat förfarande



Plan-  
besked

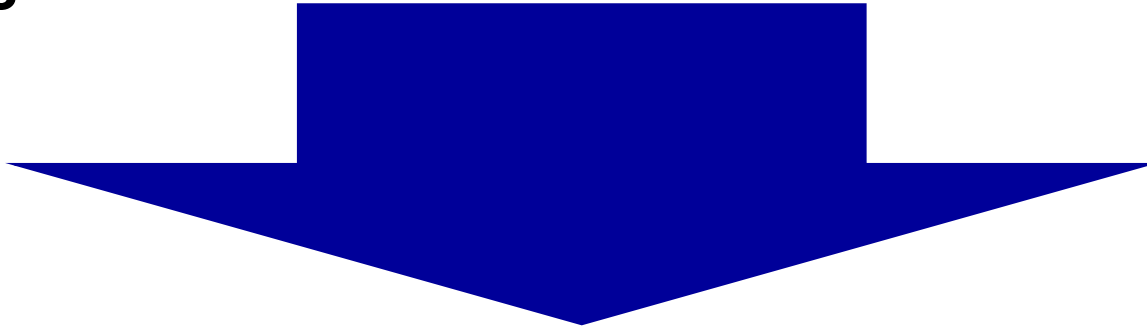
Utökat förfarande



# Miljöbedömning av detaljplan

**Undersökning** utifrån mötet mellan åtgärd och plats. Samråd med länsstyreslen

Vid **betydande miljöpåverkan** ska miljöbedömning göras



## **Specifika MKB**

Lokaliseringsalternativ,  
nollalternativ

## **Strategiska MKB**

**Rimliga alternativ**  
utifrån syftet med  
planen

# Statlig överprövning

Länsstyrelsen ska **inom tre veckor** bestämma om man ska pröva förslaget om

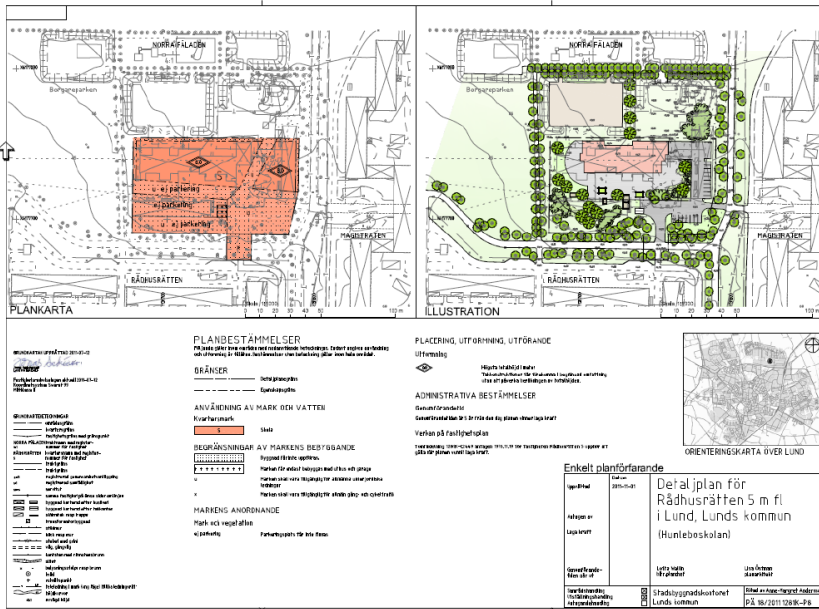
- ett riksintresse inte tillgodoses,
- en miljökvalitetsnorm inte följs,
- strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av frågor inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

***Kommunen kan överklaga upphävande till regeringen***

# Vad består detaljplanen av?

4 kap. 30- 31 §§

Plankarta



Planbeskrivning



Plankarta och planbestämmelser bindande

Ej bindande



# Vad **måste** regleras i en Dp?

I en detaljplan ska kommunen

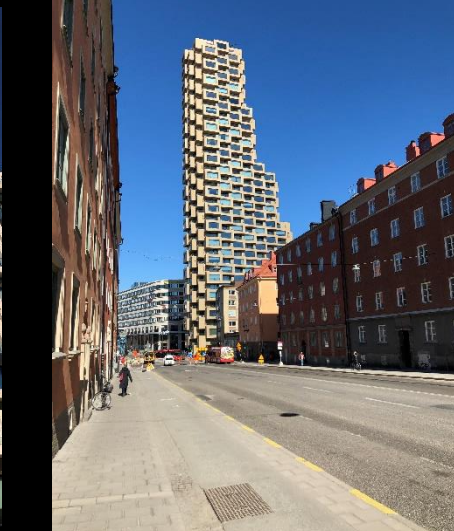
- bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,
- bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, och
- bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.

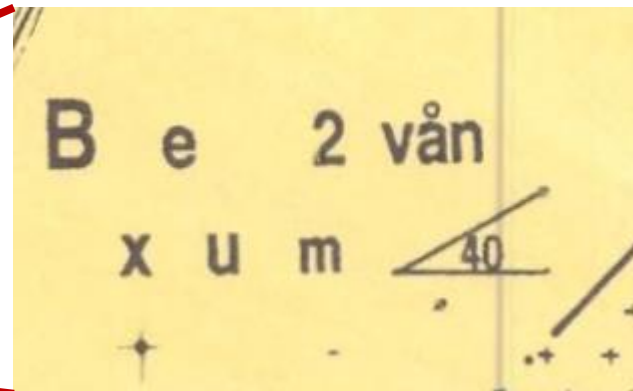
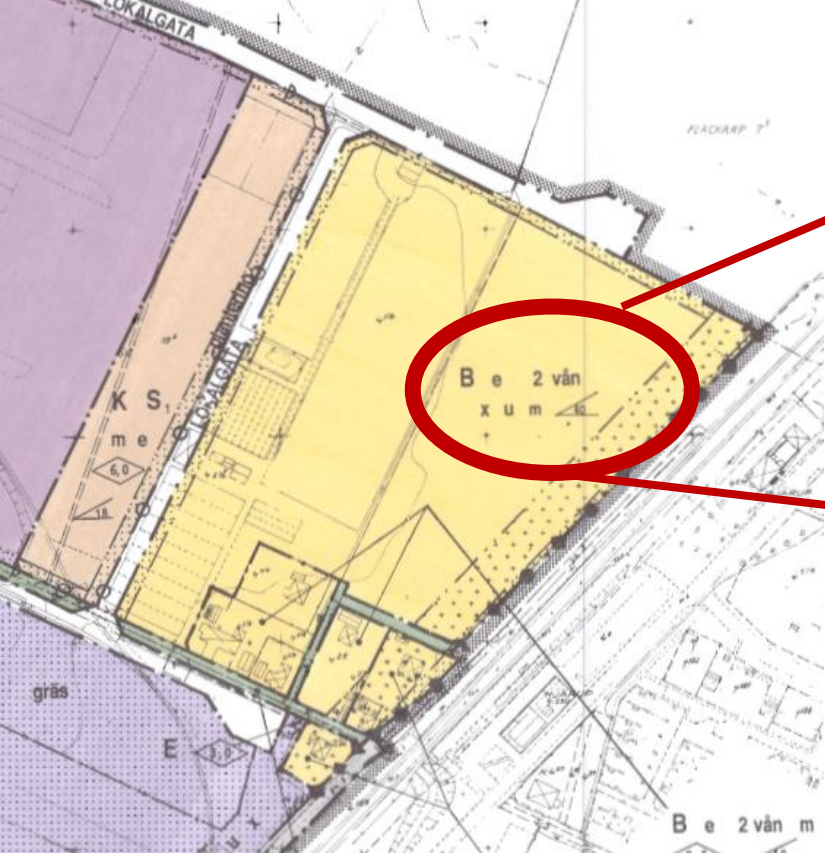
# Vad får regleras i en Dp?

- Upphäva strandskydd
- Byggandets användning, omfattning, placering och yttre utformning
- Tomters anordnande, vegetation, markytans utformning och höjdläge
- Stängsel/utfart mot allmän plats
- Vegetation, markytans utformning och höjdläge
- Byggnaders tekniska utförande
- Skyddsåtgärder
- Fastighetsindelning

**och ingenting mer**







**B**

Bostäder inkl bostadskomplement och lägenhetsdaghem  
Bostadsanknuten verksamhet får förekomma men inte vara  
störande för omgivningen

**e** Högst 40% av fastighetens areal får bebyggas

**u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**x** Marken skall vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik

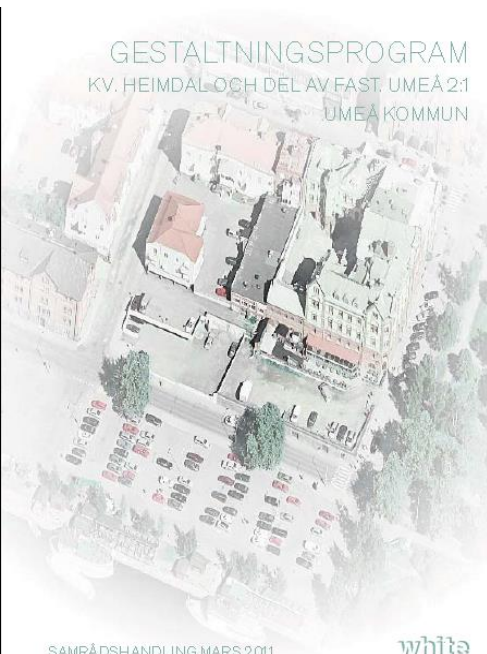
**m** Byggnad skall utföras så att gällande riktvärden för trafikbuller  
inte överskrids



# Vad är gestaltungsprogram?



KV AUTOMATEN OCH ALNEN  
Ovrie Vasastaden Linköpings kommun April 2010



GESTALTNINGSPROGRAM  
KV. HEIMDAL OCH DEL AV FAST. UMEÅ 2:1  
UMEÅ KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING MARS 2011

white

Ett uttryck för en gestaltungs-ambition i en detaljplan. I plan- och bygglagen finns inte gestaltungs-program, men do kan stundtals vara en del av planbeskrivningen eller kopplade till ett exploateringsavtal.

Dess legala status synnerligen oklar. Dom är inte juridiskt bindande, men kan ses som en vägledning hur detaljplanen ska tolkas.

**Avtal**





# Exploateringsavtal

Avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

## **PBL 6 kap. 40 §**

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

## **Markanvisningsavtal**

ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

## **Medfinansieringsersättning**

ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

# Förhandsbesked

- Prövar markens lämplighet
- Kan förenas med villkor
- Gäller under 2 år



# Vad är ett bygglov?

Ett ”*opersonligt*” och *tidsbegränsat* tillstånd/intyg att en noggrant *definierad* byggnadsåtgärd uppfyller kraven i plan- och bygglagen vad gäller;

- lämplig markanvändning,
- placering och tomtens anordnande,
- yttre utformning,
- inre utformning (*ändamålsenlighet samt tillgänglighet*)



# Krav på byggnader

## Krav i 2 kap

- Utformning och placering med hänsyn till omgivningen
- Hantering av avfall
- Skydd av områdets kulturhistoriska värden
- Inte försvåra markanvändning ovan mark
- Inte medföra fara eller betydande olägenhet



## Kraven i 8 kap

- Lämplig för sitt ändamål (funktionalitet)
- Yttre utseende
- Tillgänglighet
- Tomtens anordnande
- Förbud mot förvanskning
- Varsamhet vid ändring



# Bygglov – utanför detaljplan

- Utanför detaljplan ska bygglov beviljas om åtgärden tillgodoser allmänna och enskilda intressen och 2- och 8 kap. PBL
- Översiktsplanen ger vägledning



# Bygglov – inom detaljplan

- Åtgärden ska vara planenlig
- Enbart liten avvikelse förenlig med planens syfte får medges
- Om en fråga inte är reglerad i planen måste PBL:s generella regler följas





# För kvalitet i byggandet

- **Boverkets byggregler ska uppfyllas**
- **Tekniskt samråd**
  - Godkänna förslaget till kontrollplan och kontrollansvarig
  - Vilka kontroller byggherrens ska låta utföra
- **Startbesked**
- **Arbetsplatsbesök**
- **Slutsamråd**
- **Slutbesked**

# BOVERKETS BYGGREGLER

– föreskrifter och allmänna råd

ÄNDRINGAR  
INFÖRDA T.O.M.  
BFS 2017:5

## Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR

BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4

Detta är en konsoliderad version. Den konsoliderade versionen är en sammanställning av alla bestämmelser, från grundförfattning till senaste ändringsförfattning. Det är alltid den tryckta versionen som gäller i rätts-sammanhang. Den tryckta versionen innehåller också alla fotnoter samt uppgifter om ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.

### 1 Inledning

#### 1:1 Allmänt

Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd till följande lagar och förordningar (huvudförfattningarna)

- plan- och bygglagen (2010:900), PBL,
- plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

##### *Allmänt råd*

Föreskrifter och allmänna råd om bärformåga, stads- och beständighet hos bärande konstruktioner finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:10) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder), EKS.

Ytterligare bestämmelser om hissar, rulltrappor, rullstamper, motordrivna portar och vissa anordningar för avfall finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:12) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, H.

Ytterligare bestämmelser om värmepannor finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:11) om förfarande för bedömning av överensstämmelse för nya värmepannor som eldas med flytande eller gasförmigt bränsle, EVP.

Bestämmelser om funktionskontroll av ventilationsystem finns i PBF, i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:16) om funktionskontroll av ventilationsystem och certifiering av sakkudda funktionskontrollanter, ÖVK, och i Boverkets allmänna råd (2012:7) om funktionskontroll av ventilationsystem, ÖVKAR.

Bestämmelser om typgodkännande m.m. finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:19) om typgodkännande och tillverkningskontroll, TYP.

Bestämmelser om bredbandsanslutning finns i Boverkets allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning, BRE. (BFS 2017:5).

#### 1:2 Föreskrifterna

Föreskrifterna gäller

- vid uppförandet av nya byggnader,
- vid mark- och rivningsarbeten, samt
- för obebyggda tomter som ska förses med en eller flera byggnader.

Vid uppförandet av andra anläggningar än byggnader på tomter gäller föreskrifterna i avsnitt 8:9. Vid ändring av byggnader gäller föreskrifterna i den utsträckning som följer av avsnitt 1:22. (BFS 2017:5).

##### *Allmänt råd*

Av 1 kap. 4 § PBL framgår att även ombyggnader och tillbyggnader innefattas i begreppet ändring av byggnader.

Föreskrifter om byggnaders utformning m.m. meddelas även av andra myndigheter än Boverket. Till exempel utfärdar Arbetsmiljöverket föreskrifter om arbetsplatser och Jordbruksverket föreskrifter om utformning av djurstallar. (BFS 2017:5).

### *1:21 Mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning*

Byggnadsnämnden får i enskilda fall medge mindre avvikelser från föreskrifterna i denna författning. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, att byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och att det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt. *(BFS 2011:26)*.

#### *Allmänt råd*

Byggnadsnämnden prövar i bygglovet om mindre avvikelser från utformningskraven kan godtas. I fråga om de tekniska egenskapskraven kan byggnadsnämnden i ett startbesked klargöra om mindre avvikelser kan godtas. *(BFS 2014:3)*.

### *1:223 Byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning*

Under förutsättningen att byggnaden ändå kan antas få godtagbara egenskaper får anpassning av de i avsnitt 3–9 angivna kravnivåerna som gäller vid uppförande av byggnad göras om

- det med hänsyn till tekniska eller ekonomiska skäl, eller ändringens omfattning, är oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd, eller om
- man därigenom kan bibehålla byggnadens kulturvärden eller andra väsentliga boende- eller brukarkvaliteter.

Anpassningen får dock aldrig medföra en oacceptabel risk för människors hälsa eller säkerhet. *(BFS 2011:26)*.

#### *Allmänt råd*

Byggherren bör senast vid det tekniska samrådet redovisa skälen för att anpassa nivåerna för de tekniska egenskapskraven. Det bör också framgå hur varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL har tillgodosetts. Detta bör på lämpligt sätt dokumenteras i protokollet från samrådet.

Hur kravet på hänsyn till ändringens omfattning ska tillämpas vid ombyggnad preciseras under avsnitt 1:2243. *(BFS 2016:6)*.

# Instansordning

Kommun

Länsstyrelse

Mark- och miljödomstol

Mark- och miljööverdomstolen

Högsta domstolen

Prövningstillstånd

Ventil och prövningstillstånd





Boverket

PBL KUNSKAPSBANKEN



# Infrastruktur

- Văgar  
Trafikverket
- Jărnvăgar  
Trafikverket
- Kraftledningăgar  
Energimyndigheten
- Va  
Kommunen/lănsstyr.

# Tillstånd till miljöstörande verksamhet

- **Kommunen**
- **Länsstyrelsen**
- **Mark- och miljödomstol**



# Tillstånd till vattenverksamhet

- Länsstyrelsen
- Mark- och miljödomstol







# Kulturmiljölagen

- Fornlämningar
- Byggnadsminnen
- Kyrkor
- Statliga byggnadsminnen

Länsstyrelsen ansvarig myndighet

**Arkeologisk utgrävning kan stoppa byggprocessen**



## Skydd av områden i miljöbalken

- Hushållningsbestämmelser
- Nationalpark
- Naturreservat
- Kulturreservat
- Naturminne
- Biotopskydd
- Natura2000
- Strandskydd
- Samråd

(Artskydd)

# Strandskydd



# NATURA 2000



# Biotopskydd

*Direkt i förordning eller särskilt utpekade*

Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252)



# Artskydd



## 2 kap. 11 § PBL

Planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark- eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska samordnas med det andra arbetet, om det lämpligen kan ske.