

Plan- och bygglagens krav på detaljplanebestämmelser

– En granskning i Skåne län

Amanda Karlsson Jenny Magnusson
Institutionen för ingenjörsvetenskap
2013-05-26

Sammanfattning

Kommunen har möjlighet att med hjälp av en detaljplan reglera användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanens planbestämmelser är rättsligt bindande efter att planen har vunnit laga kraft och vad som får regleras med dem anges i 4 kapitlet plan- och bygglagen (PBL). Kapitlet är uttömmande vilket betyder att endast det som står uppräknat där får regleras. Kapitlet ger även krav på planbestämmelsernas tydlighet. I PBL finns även att läsa att det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten vilket leder till att kommunen har planmonopol.

I de fall kommunen använder sig av planbestämmelser i en detaljplan som inte har stöd i PBL:s 4 kapitel innebär det att gällande lagstiftning ej följs. Detta kan leda till att trovärdigheten för rättsystemet minskar samt dess otydlighet kan ge berörda fastighetsägare svårigheter att tolka bestämmelsernas innebörd.

Tidigare arbeten har visat att kommunen använder sig av planbestämmelser som sträcker sig utanför gällande lagstiftning och i det här arbetet granskas ytterligare 279 planer för att undersöka om det förekommer planbestämmelser som saknar lagstöd eller anses vara otydliga.

Bestämmelserna som i denna studie ansetts felaktiga har kategoriserats i fyra olika kategorier efter på vilket sätt de anses vara bristande. En kategori utgörs av planbestämmelser som saknar lagstöd och tre kategorier består av bestämmelser som på olika sätt är otydliga.

Resultatet av granskningen visar att närmare hälften av de granskade detaljplanerna innehåller någon eller några detaljplanebestämmelser som inte uppfyller lagens krav på tydlighet eller inte ingår bland de uppräknade bestämmelserna i 4 kapitlet PBL. Studiens resultat visar också att otydliga planbestämmelser förekommer oftare än planbestämmelser som saknar lagstöd.

Boverket hävdar att de felaktiga bestämmelserna ska anses ogiltiga men trots det kan förekomsten av dem ge konsekvenser. Orsakerna till dess förekomst kan vara många och ett antal olika lösningsförslag finns, bland annat utökad granskning och hänvisning till lagtext på plankartan vid varje använd bestämmelse.

Datum:	2013-05-26
Författare:	Amanda Karlsson, Jenny Magnusson
Examinator:	Ulf Ernstson
Handledare:	Marianne Carlbring, Högskolan Väst
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Fördjupningsnivå:	G2E
Poäng:	15 högskolepoäng
Nyckelord:	Detaljplan, Planbestämmelser, Plan- och bygglagen, Lagstöd, Kommunen, Planläggning
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Summary

Requirements for provisions in detailed development plans by the Planning and Building Act – An examination in Skåne.

Local authorities have the opportunity to regulate the use of land- and water areas with a detailed development plan. The restrictions of the plan are legally bound after the plan becomes final and the Planning and Building Act, chapter four regulate what a plan may include. The chapter is exhaustive, which means that only what is listed in the chapter may be regulated. The chapter also gives the restrictions clarity requirements. In the Planning and Building Act is also to be read that to plan land- and water areas is an affair that only can be done by the municipalities which gives them a planning monopoly.

In cases where the municipality uses provisions in a plan that doesn't have support in the Planning and Building Act chapter four means that the current legislation is not followed. This can lead to that the credibility of the legal system decreases and also give the property owners difficulties in interpreting the meaning of the provisions.

Previous work has shown that the municipality uses plan provisions that are extended beyond the current legislation and in this work further 279 plans get examined to investigate whether they include unclear provisions or provisions without support in law.

The provisions in this study which is considered incorrect have been categorized into four different categories according to the manner in which they are considered to be deficient. One category consists of provisions that lack legal support and three categories consist of provisions that are unclear in different ways. The result of this survey shows that nearly half of the examined detailed development plans contain one or more provisions which don't meet the legal requirements for clarity or are not among the enumerated provisions of the Planning and Building Act chapter four. The study also shows that unclear plan provisions are more frequent than the plan provisions that lack legal support.

Boverket argues that the erroneous provisions shall be deemed invalid but even so, the presence of them could have consequences. The reasons for their occurrence can be many and a number of different solutions can be found, among other things, enhanced examination and reference to legal texts on the plan by each used provision.

Title:	Requirements for provisions in detailed development plans by the Planning and Building Act – An examination in Skåne
Date:	2013-05-26
Authors:	Amanda Karlsson, Jenny Magnusson
Examiner:	Ulf Ernstson
Mentor:	Marianne Carlbring, University West
Main Area:	Surveying Technology
Advancement:	G2E
Points:	15 Credits
Key words:	Detailed development plan, Provisions, Planning and Building Act, Law support, Municipality, Planning
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Det här arbetet har bestått av insamling av detaljplaner, granskning, kategorisering, resultatsammanställning samt diskussion och analys. Hela arbetet har utförts och skrivits gemensamt av Amanda Karlsson och Jenny Magnusson. För att förkorta granskningsprocessen har detaljplanerna som ingår i studien delats upp så att hälften granskats av en person. Dock har detta skett i samma rum så vid oklarheter har en diskussion förts under arbetets gång. Vi har under hela arbetet samarbetat med arbetets alla delar vilket gjort att arbetsfördelningen har varit helt jämn.

Vi vill tacka vår handledare Marianne Carlbring och vår examinator Ulf Ernstson för stöd och inspiration under arbetets gång.

Trollhättan, Maj 2013

Amanda Karlsson & Jenny Magnusson

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte.....	2
1.2	Frågeställningar.....	2
1.3	Avgränsningar.....	2
2	Metod.....	4
2.1	Tillvägagångssätt.....	5
2.2	Kategorisering.....	6
2.2.1	Kategori A.....	6
2.2.2	Kategori B.....	6
2.2.3	Kategori C.....	6
2.2.4	Kategori D.....	7
2.3	Felkällor.....	7
2.4	Urval.....	8
3	Teori.....	10
3.1	Kommunen och legalitetsprincipen.....	10
3.2	Samhällsplaneringens utveckling.....	10
3.3	Plan- och bygglagen.....	12
3.3.1	Obligatoriska planbestämmelser.....	12
3.3.2	Frivilliga planbestämmelser.....	13
3.3.3	Kravet på planbestämmelsers tydlighet.....	22
3.4	Inom ämnet.....	23
4	Resultat.....	25
4.1	Planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga.....	25
4.1.1	Kategori A.....	26
4.1.2	Kategori B.....	27
4.1.3	Kategori C.....	29
4.1.4	Kategori D.....	30
4.1.5	Sammanställning av otydliga planbestämmelser.....	31
5	Diskussion.....	33
6	Slutsats.....	38
6.1	Framtida arbete.....	38

Bilagor

- A. Planbestämmelser som kategoriserats som typ A
- B. Planbestämmelser som kategoriserats som typ B
- C. Planbestämmelser som kategoriserats som typ C
- D. Planbestämmelser som kategoriserats som typ D

Nomenklatur

AL	Anläggningslag (1973:1 149)
BoU	Bostadsutskottet
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
HV	Högskolan Väst
KL	Kommunallag (1991:900)
KML	Lag (1988:950) om kulturminnen m.m.
KTH	Kungliga Tekniska Högskolan
LL	Ledningsrättslag (1973:1 144)
MB	Miljöbalk (1998:808)
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SPF	Sammanhållen detaljplanerings- och fastighetsbildningsprocess
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)

1 Inledning

En detaljplan är en plan som ger kommunen möjlighet att reglera användningen av mark- och vattenområden.¹ När en detaljplan vunnit laga kraft är plankartan och dess bestämmelser rättsligt bindande och gäller till dess att den ändras eller upphävs.² Enligt 1 kapitlet 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Innebörden av detta är att det endast är kommunen som får planlägga mark och vatten enligt PBL, de har så kallat planmonopol.

I vilken situation kommunen ska upprätta en detaljplan anges i 4 kapitlet 2 § PBL och är exempelvis tillfällen vid ny sammanhållen bebyggelse och då en bebyggelse ska förändras eller bevaras och detta behöver ske i ett sammanhang. De obligatoriska uppgifterna som kommunen då måste reglera i detaljplanen är bland annat att bestämma gränser och användningsområden för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.³ Utöver dessa bestämmelser ger 4 kapitlet i PBL kommunen möjlighet att ytterligare reglera utformning och användning av mark och byggnader i detaljplanen. Detta kapitel är uttömmande vilket innebär att kommunen inte får reglera mer än vad som finns uppräknat. Utöver bestämmelser som ger möjlighet att reglera utformning och användning anger lagen krav på tydlighet i bestämmelserna.⁴ De som är berörda ska följaktligen inte ha några svårigheter med att förstå dess innebörd. Bestämmelserna ska heller inte ha en högre detaljeringsgrad än vad som krävs för planens syfte.

Kommunen är ett offentligt organ och vid användandet av sitt planmonopol gäller för dem legalitetsprincipen⁵ som innebär att kommunens beslut måste ha stöd i Sveriges lagstiftning. I en tidigare rapport⁶ från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) där 390 detaljplaner granskades redovisas att 55 % av de granskade planerna innehåller bestämmelser som saknar lagligt stöd eller är otydliga.

Användandet av planbestämmelser som inte har lagligt stöd innebär att kommunen inte följer gällande lagstiftning och trovärdigheten för rättssystemet kan på så vis minska.⁷ Planbestämmelserna som inte lever upp till lagens krav på tydlighet kan innebära svårigheter för fastighetsägare som är berörda att tolka innebörden. Otydligheten kan också leda till varierande tolkningar beroende på vem läsaren är.

I nuläget finns ingen tillsyn gällande kommuners användande av planbestämmelser. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet när kommunen antar en detaljplan men deras

¹ Boverket (2013-04-09). *Vad är en detaljplan.*

² 4 kapitlet 38 § Plan- och bygglagen.

³ 4 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen.

⁴ 4 kapitlet 32 § Plan- och bygglagen.

⁵ 1 kapitlet 1 § Regeringsformen.

⁶ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

⁷ Boverket (2013-04-17). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

uppgift sträcker sig endast till att granska beslut som rör riksintressen, mellankommunala intressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd och om bebyggelsen kan väntas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.⁸

I en rapport⁹ från Boverket 2007 diskuterades behovet av tillsyn gällande detaljplaners formalia och det gavs även förslag på att utöka länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet. Detta är ett förslag som återkommer i utredningen *Ett effektivare plangenomförande* – SOU 2012:91 där utredaren Lars Magnusson föreslår att länsstyrelsens och lantmäterimyndighetens roller ska utökas så att även planbestämmelsers lagstöd granskas av dem. Ämnet är aktuellt och på senare tid har flertalet rapporter och examensarbeten behandlat planbestämmelsernas formaliabrister.

I föreliggande rapport önskas ge en bild av förekomsten av planbestämmelser som inte lever upp till lagens krav och tydliggöra vilka bristande bestämmelser som används i Skåne län.

1.1 Syfte

Syftet med arbetet är att undersöka detaljplaners planbestämmelser med fokus mot sådana som saknar lagstöd eller är otydliga. Arbetet syftar även till att ge en bild på omfattningen av dess förekomst i Skåne län samt att redovisa vilka bestämmelser som inte lever upp till lagens krav som kommunerna använt sig av.

1.2 Frågeställningar

Förekommer det planbestämmelser som saknar lagstöd eller inte lever upp till lagens krav på tydlighet i detaljplaner?

Hur många av de granskade detaljplanerna från Skåne län innehåller bestämmelser som saknar laglig grund eller bestämmelser som inte lever upp till lagens krav på tydlighet?

Vilka är de använda planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga som använts i de granskade detaljplanerna?

Hur ser fördelningen ut mellan de detaljplanebestämmelser som anses vara otydliga och de som saknar lagstöd?

1.3 Avgränsningar

Endast detaljplaner inom Skåne län som är pågående och publicerade på kommunala hemsidor vecka 14 år 2013 kommer granskas. Detta för att få en så aktuell bild av samhällsplaneringen som möjligt samt att förkorta och underlätta

⁸ 11 kapitlet 10 § Plan- och bygglagen.

⁹ Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen*.

insamlingsprocessen. Planer som endast innebär upphävning av redan gällande planer tas ej med i granskningen då dessa inte innehåller några planbestämmelser som ska vinna laga kraft.

Konsekvenser för de felaktiga bestämmelserna kommer inte att analyseras ingående och inte heller orsaken till att de finns. Detta på grund av att det ibland finns flera alternativ till bestämmelsen beroende på vad syftet var med den. Om bestämmelsen är av sådan karaktär att den inte lever upp till lagens krav på tydlighet är det också svårt att avgöra dess ursprungliga syfte.

2 Metod

Vid val av metod bör studiens syfte vara vägledande. En studie kan ha som huvudsakligt syfte att vara beskrivande, utforskande, förklarande eller problemlösande. Det huvudsakliga syftet med det här arbetet är beskrivande genom att den syftar till att ta reda på hur något fungerar och har utförts genom en granskning av detaljplaner och dess planbestämmelser.

I en studie kan kvalitativ eller kvantitativ data användas. En studie med kvalitativ data innebär att data som är rik på detaljer och nyanser samt utgörs av ord och beskrivningar används.¹⁰ Analysmetoderna som används till kvalitativ data bygger på sortering och kategorisering. Till kvantitativ data räknas data som kan bearbetas med statistisk analys och utgörs av sådant som kan räknas eller klassificeras.¹¹ Det här arbetet bygger på en kvantitativ innehållsanalys. Undersökningen baseras på likvärdiga och därmed jämförbara uppgifter om så pass många analysenheter att dessa uppgifter kan uttryckas och analyseras med siffror, vilket gör den kvantitativ. Innebörden av en innehållsanalys är att en undersökning av ämnet görs i någon form av skriftlig, muntlig eller bildmässig framställning.¹² I arbetet görs detta genom att planbestämmelser kategoriseras och sedan analyseras statistiskt. Den kvalitativa innehållsanalysen är en användbar metod för att svara på frågor om förekomsten av olika typer av innehållsliga kategorier i ett material.¹³ Det kan handla om hur ofta eller hur frekvent olika kategorier förekommer. Det här stämmer väl in på arbetets huvudsakliga syfte vilket är att undersöka förekomsten av planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga.

De huvudsakliga metoderna som används vid skrivandet av ett examensarbete är:

- Kartläggning: Syftar ofta till att beskriva och sammanställa data gällande en bred fråga och nuläget för det studerade objektet eller den undersökta situationen.
- Fallstudie: Syftar till att ett eller flera fall mer djupgående studeras, utan att påverka de studerade objekten.
- Experiment: Två eller flera alternativ jämförs och analyseras samtidigt som ett fåtal faktorer isoleras och en av dem manipuleras.
- Aktionsforskning: Syftar till att lösa ett problem genom att noga övervaka och dokumentera en aktivitet.¹⁴

Metoden som används i den här studien är kartläggande då den avser att beskriva hur många och vilka planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga som använts.

¹⁰ Höst, Regnell & Runesson (2006 s. 30).

¹¹ Höst, Regnell & Runesson (2006 s. 30).

¹² Esaiasson, Gilljam, Oscarsson & Wängerud (2012 s. 197).

¹³ Esaiasson, Gilljam, Oscarsson & Wängerud (2012 s. 197).

¹⁴ Höst, Regnell & Runesson (2006 s. 30-31).

Eftersom antalet gällande och pågående detaljplaner i Sverige är mycket stort gjordes en geografisk avgränsning vilket ledde till en fallstudie av Skåne län. Därefter gjordes ett fullständigt urval efter en definierad kategori som innebar att endast pågående detaljplaner ingår i studien. Granskningen av detaljplanernas bestämmelser gjordes sedan efter tidigare uppsatta kriterier för att sedan kategoriseras.

För att behandla resultatet av undersökningen kan en induktiv eller deduktiv process användas. En induktiv process innebär att mönster försöks upptäckas med start i verkligheten som därefter kan sammanfattas i modeller och teorier. En deduktiv process börjar i teorin och hypoteser om empirin ställs utifrån denna. Hypotesen ställs sedan mot den insamlade fakta för att verifiera eller förkasta den.¹⁵ I detta arbete har en induktiv process använts där teorin är resultatet av en empirisk undersökning av detaljplanernas planbestämmelser.

2.1 Tillvägagångssätt

Till grund för denna studie ligger insamlade detaljplaner med tillhörande planbestämmelser. Dessa detaljplaner har valts ut efter kriterierna att de är pågående och publicerade på kommuners hemsidor i Skåne län under vecka 14 år 2013. Det är således detaljplaner som ännu inte vunnit laga kraft som använts i studien. Detta urval gjordes för att förkorta och underlätta insamlingsprocessen och samtidigt säkerställa en aktuell bild av detaljplaneringen. Av Skånes 33 kommuner var det 30 som hade pågående detaljplaner publicerade på sina hemsidor, följaktligen är det 3 kommuner i Skåne län som inte är representerade i studien.

En gallring genomfördes av de insamlade planerna där planer som endast upphäver gällande plan rensades bort, då dessa inte innehåller några bestämmelser som ska komma att vinna laga kraft. När detta slutförts återstod 279 detaljplaner. Vissa av planerna är tillägg till redan gällande detaljplaner. I de fallen har endast de nya tillkommande planbestämmelserna granskats.

Nästa moment i studien var att granska planbestämmelserna till de 279 detaljplanerna. Parallellt med granskningen gjordes inläsning på lagtext och Boverkets kunskapsbank som ger rekommendationer på hur planbestämmelser bör utformas och tillämpas. Även kommentarer och förarbeten till PBL har varit hjälpmedel vid bedömningen om en planbestämmelse ska anses ha lagstöd och vara tydlig. Granskningen utfördes två gånger då osäkerhet gällande dess fullständighet uppstod efter första granskningen. Den andra granskningen resulterade i att några av de planbestämmelser som tidigare bedömts felaktiga friades. Detta på grund av att högre kunskapsnivå om regleringsmöjligheterna i PBL införskaffats. För att avgöra om en bestämmelse var tydlig nog för att uppfylla lagens krav fanns vissa svårigheter, då läsarens förkunskaper spelar stor roll. Då tveksamheter uppstått har valts att hellre fria än att fälla. Därefter

¹⁵ Björklund & Paulsson (2009 s. 62).

har bestämmelserna kategoriserats efter tidigare uppsatta kriterier och sammanställts i diagram.

2.2 Kategorisering

För att underlätta en framtida jämförelse av resultatet med en pågående liknande studie av detaljplaner i Västra Götalands län och för att förenkla kategoriseringsarbetet användes likartade kategorier som vid en tidigare rapport¹⁶ inom samma ämne. Små justeringar har gjorts av kategorierna för att tydligare definiera dem.

2.2.1 Kategori A

Kategori A utgörs av planbestämmelser som saknar lagstöd. Här har också planbestämmelser som fodrar olika typer av utredningar för att få genomföras placerats. Utredningar av de slag ska redan vara slutförda och visa på markens lämplighet innan planen vinner laga kraft.¹⁷ Även planbestämmelser som är villkorade av att någon annan myndighet eller organisation ger sitt tillstånd har inordnats den här kategorin. PBL ger kommunen möjlighet att reglera lovplikten i en detaljplan men endast i vissa uppräknade fall. I de fall kommunen med en planbestämmelse har otillåtna krav på lovplikt finns planbestämmelsen i kategori A. Processen för bygglov finns reglerat i PBL och denna process går inte att göra om, exempelvis genom att reglera samråd, med planbestämmelser. Bestämmelser som dessa finns även de i den här kategorin. Ytterligare bestämmelser som placerats i den här kategorin är bestämmelser som utgör rena upplysningar. Kategori A överensstämmer med samma kategori i den tidigare rapporten¹⁸ från KTH.

2.2.2 Kategori B

Kategori B utgörs av planbestämmelser där ytterligare prövningar krävs. De bestämmelser som är i denna kategori reglerar sådant som enligt lag är möjligt att reglera men då det krävs ytterligare prövning blir de otydliga. Här finns bestämmelser om åtgärder som kan få göras om prövningen visar att det är lämpligt. I detaljplanen ska kommunen redan ha klargjort den tillåtna användningen.¹⁹ Kategori B överensstämmer med samma kategori i den tidigare rapporten²⁰ från KTH.

2.2.3 Kategori C

Kategori C utgörs av planbestämmelser som genom sina otydliga formuleringar blir svårförstådda och på så vis inte tillräckligt tydliga enligt lagens krav. Det handlar om bestämmelser som har lagstöd men är svårtolkade eller inte innehåller tillräckligt

¹⁶ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

¹⁷ Boverket (2013-04-17). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

¹⁸ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

¹⁹ Boverket (2013-04-18). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

²⁰ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

mycket information för att den avsedda regleringen tydligt ska framgå. En bestämmelse som reglerar att en störande verksamhet inte får finnas inom området men inte preciserat vad som anses vara störande inordnas den här kategorin. Kategori C överensstämmer med samma kategori i den tidigare rapporten²¹ från KTH med undantag att planbestämmelser som behandlar byggtekniska egenskaper och anses otydliga har inkluderats vilka uteslöts i rapporten²² från KTH. Även bestämmelser där kommunen hänvisar till riktvärden som någon antagit men inte preciserat vilka har placerats i kategori D eftersom det är främst bristen på information som gör dem otydliga. Omfattningen på dokumenten som bestämmelserna hänvisar till kan ej heller avgöras.

2.2.4 Kategori D

Bestämmelser som hänvisar till andra dokument är enligt Boverket möjliga att använda i de fall det preciseras vilken del av dokumentet det som rör bestämmelsen finns att hitta.²³ I de fall en bestämmelse endast hänvisar till ett omfattande dokument ses bestämmelsen som otydlig. I den här studien har dokument som är på fler än fem sidor valts att anses som omfattande. Även bestämmelser som hänvisar till lagrum utan att precisera vilken eller vilka paragrafer det rör sig om har placerats i den här kategorin på grund av otydlighet. Kategori D överensstämmer med samma kategori i den tidigare rapporten²⁴ från KTH med undantag att bestämmelser där kommunen hänvisar till riktvärden som någon antagit men inte preciserat vilka har placerats i kategori C. Även bestämmelser där kommunen hänvisar till riktvärden som någon antagit men inte preciserat vilka har placerats i kategori D eftersom det är främst bristen på information som gör dem otydliga. Omfattningen på dokumenten som bestämmelserna hänvisar till kan ej heller avgöras.

2.3 Felkällor

Studiens syfte är att ge en bild av förekomsten av planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga i lagens mening. För att uppnå studiens syfte har 279 pågående detaljplaner granskats och kategoriserats efter uppsatta kriterier. Planerna har granskats utifrån den kunskapsnivå författarna uppnått genom inläsning av propositioner, lagkommentarer, rapporter, tidigare arbeten, lagrum och kurslitteratur. Att avgöra om en planbestämmelse saknar lagstöd eller är otydlig är mycket av en bedömningsfråga och beroende på kunskapsnivå och betraktarens förutsättningar hade studien kunnat få ett annat resultat. Detta kan ses som studiens reliabilitet, vilket

²¹ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

²² Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

²³ Boverket (2013-04-18). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

²⁴ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

anger tillförlitligheten hos och användbarheten av ett mätinstrument och av mättenheten.²⁵

Vad som anses otydligt är individuellt och varierar från person till person. Om en annan person utfört samma granskning finns möjlighet att granskningen gett ett annat resultat. Dock har i denna studie försökts att se på planbestämmelserna ur en objektiv synvinkel och endast kategoriserat de planbestämmelser som är så pass otydliga att de flesta skulle uppleva dem som sådana.

Ytterligare en felkälla i denna studie kan vara att planerna som granskats är pågående vilket betyder att planbestämmelserna kan komma att ändras innan detaljplanen vinner laga kraft. Detta är dock en felkälla som i denna studie ansetts obetydlig då kommunen tagit ett aktivt val att författa denna bestämmelse oberoende om planbestämmelsen vinner laga kraft eller inte.

Med validitet avses att man som forskare verkligen mäter det man avser att mäta. Det handlar här om att ha tydliga kriterier för det man avser att mäta och veta vad kriterierna står för och använda de konsekvent.²⁶ I den här studien har fyra kategorier valts för olika typer av planbestämmelser. I vissa fall har osäkerhet funnits gällande en planbestämmelses tillhörighet till någon kategori. I de fallen har valts att hellre fria än att fälla. Detta har en viss påverkan på resultatet men ger också studien en viss säkerhetsmarginal. Situationer har också uppstått då osäkerhet gällande vilken kategori en planbestämmelse har hört till. I de fallen har bestämmelsen placerats i den kategori den främst stämmer överens med. Dock i de situationer då en planbestämmelse är både kompatibel med kategori A och någon av kategorierna B, C eller D har bestämmelsen placerats i båda. Detta har påverkan på det totala resultatet då en bestämmelse på så vis blir representerad flera gånger.

2.4 Urval

Det här arbetet har huvudsakligen baserats på lagtext²⁷ eftersom det är den som styr innehållet i en detaljplan. För att få bättre förståelse för lagtextens innehåll och hur den ska tolkas har lagkommentarer²⁸, propositioner²⁹ och myndighetsutlåtande³⁰ av Boverket studerats. En rapport³¹ som behandlat samma ämne har haft stort inflytande på arbetets kategorisering då detta förenklat studiens genomförande. För att få en bild av hur diskussionerna kring planbestämmelserna ser ut idag har även olika

²⁵ Ejvegård (2009 s. 77).

²⁶ Ejvegård (2009 s. 80).

²⁷ Plan- och bygglagen.

²⁸ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren; Didón m.fl. (1988).

²⁹ Prop. 1985/86:1. *Med förslag till ny plan- och bygglag*; Prop. 2009/10:170. *En enklare plan- och bygglag*; Prop. 2006/07:122. *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag*; Prop. 2008/09:119. *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden*; Prop. 1994/95:230. *Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.*

³⁰ Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen*; Boverket (2013-05-16) *PBL-kunskapsbanken*.

³¹ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

utredningar³² och publikationer³³ lästs och använts som diskussionsunderlag. För att få stöd och inspiration till arbetets tillvägagångssätt har flertalet metodböcker³⁴ använts.

³² SOU 2012:91. *Ett effektivare plangenomförande*; Caesar & Lindgren. (2010) *Slutrapport. Kvalitetsgranskning av planbestämmelser*; Lantmäteriet. (2013) *Samråd och olämpliga planbestämmelser*.

³³ Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen*.

³⁴ Höst, Regnell & Runesson (2006); Esaiasson, Gilljam, Oscarsson & Wängnerud (2012); Björklund & Paulsson (2009).

3 Teori

Vad som får regleras i en detaljplan styrs av gällande lagstiftning. Ämnet är aktuellt och är behandlat i flertalet rapporter och examensarbeten. I föreliggande kapitel avses att redovisa utgångspunkter för detaljplaneläggning av mark- och vattenområden i Sverige.

3.1 Kommunen och legalitetsprincipen

I Sverige finns det 290 kommuner. Enligt 1 kapitlet 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten med hjälp av detaljplaner när behovet uppstår. Innebörden av detta är att det endast är kommunen som får planlägga mark enligt PBL, de har så kallat planmonopol. När en detaljplan vunnit laga kraft är plankartan och dess bestämmelser rättsligt bindande och gäller till dess att den ändras eller upphävs.³⁵ När kommunen planlägger mark- och vattenområden handlar det om en myndighetsutövning. Kommunen som myndighet har skyldigheter att följa lagstiftningen. Detta anges i Regeringsformen (RF) som i 1 kapitlet 1 § säger att den offentliga makten utövas under lagarna, något som även benämns som legalitetsprincipen. Vid planläggning är det främst PBL som reglerar kommunens rättigheter och skyldigheter men de måste även rätta sig efter hela Sveriges lagstiftning. Andra lagar som ofta bör beaktas vid planläggning är exempelvis Lag om kulturminnen m.m. (KML), Miljöbalken (MB), Fastighetsbildningslagen (FBL) och Kommunallagen (KL).

Vid utformningen av en detaljplan och dess bestämmelser är det 4 kapitlet PBL som anger vad kommunen får reglera med den. Detta kapitel är uttömmande vilket innebär att bestämmelser i detaljplanen som reglerar annat än vad som finns uppräknat här saknar lagstöd. Lagen anger också krav på tydlighet på kommunens utformning av bestämmelserna. I de fall kommunen använder sig av bestämmelser som saknar lagstöd eller inte uppfyller lagens krav på tydlighet följer de inte gällande lagstiftning, då det är de som har ansvar för detaljplanens innehåll.

3.2 Samhällsplaneringens utveckling

”Hwarje Svensk Man, til hwilken Class af Medborgare han räknas må, (är) berättigad at förwärfva och besitta fast egendom och jord inom Swea Rike och i Stad, af hvad natur som helst, och åtnjuta densamma tilhörande förmoner, emot uppfyllande af dermed förknippade och redan faststälde eller framdeles til åtagande skyldigheter.”³⁶ Genom införandet av detta stycke i Lag 2 maj 1810 blev mark en handelsvara i Sverige. Behovet av att komma till rätta med snabbt stigande bostadsefterfrågan och begränsa möjligheterna att för egen vinning exploatera ledde till vad som brukar kallas

³⁵ 4 kapitlet 38 § Plan- och bygglagen.

³⁶ Lag 2 maj 1810.

den första moderna bygglagstiftningen i Sverige, 1874 års byggnadsstadga.³⁷ Byggnadsstadgan föreskrev stadskommuner att upprätta stadsplaner som skulle omfatta gator, torg och andra allmänna platser. Med denna plan skulle rörelsebehov, ljus- och friskluftsbehov samt estetiska krav tillgodoses, även brandsäkerheten skulle ses över i denna plan.³⁸ Stadsplanen saknade dock civilrättslig status vilket gjorde att en fastighetsägare kunde lyckas få rätt att bygga i strid med stadsplanen, dessutom fanns svårigheter utanför städerna där stadsplanen inte fanns som verktyg för att styra utvecklingen.³⁹ Herman Ygberg som var stadsingenjör och stadsplanerare i Stockholm⁴⁰ åkte år 1903 till Tyskland där han drog lärdomen att staden skulle besitta äganderätten till den mark där stadsutveckling önskas för att få en harmonisk utveckling av staden. Detta ledde till att stora markköp gjordes av Stockholm under 1900-talets fyra första decennier.

År 1907 trädde stadsplanelagen i kraft och introducerade det kommunala planmonopolet i Sverige. Den syftade till att minska problemen med okontrollerad bebyggelse utanför stadsplanen. Enligt lagen fick kungen möjlighet att förordna om stadsplan där större byggnadsverk kunde byggas och tills dess att planen var upprättad gällde nybyggnadsförbud.⁴¹ Den förväntade effekten av förordnandet infriades dock inte.

År 1931 infördes nya möjligheter att för kommunen mer detaljerat planlägga mark- och byggnaders utformning med rättsligt bindande bestämmelser. Stadens ställning stärktes på så vis mot markägaren. Förändringarna gjorde det även möjligt att skilja kvartersmark och allmänplatsmark åt.⁴² 1931 års stadsplanelag innehöll dock en stor brist vilket var att den inte gav möjlighet att bestämma var stadsbildning fick ske, exploateringen var fri. Detta ledde fram till 1947 års byggnadslag där kommunen fick rätt att bestämma var, när och hur bebyggelse skulle få byggas eller ändras. De kommande åren stärktes kommunens planmonopol, de fick möjlighet till förköpsrätt, marförvärvslån och tomträttslån, kommunen hade heller inte någon skyldighet att ersätta förväntningsvärden. År 1975 kom också en bostadsreform som innebar att statligt stöd endast ges till bostäder som byggs på mark som kommunen förmedlat, något som ytterligare förstärkte kommunernas markpolitik.⁴³

År 1987 infördes plan- och bygglagen vilket sades göra kommunen myndighetsförklarad genom att den statliga kontrollen i stor utsträckning försvann. Den enskilde fastighetsägaren fick genom denna lag större ekonomisk trygghet till pågående markanvändning och dess rätt till ersättning vid intrång förstärktes.⁴⁴

³⁷ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

³⁸ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

³⁹ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

⁴⁰ Mörner, G. (1997) *Ljus och luft: Herman Ygberg*.

⁴¹ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

⁴² Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

⁴³ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

⁴⁴ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar)*.

Under 90-talet och början av 00-talet har kommunens planmonopol varit omdiskuterat. Exempelvis föreslog de två forskarna Kurt Psilander och Folke Snickars i en artikel⁴⁵ i Dagens Industri år 2002 att planmonopolet ska avskaffas till syfte att öka tillgången på mark och pressa priserna. De menar att kommuner utnyttjar sitt planmonopol och sin storlek som markägare och genom att pressa priserna kan kommunerna förstärka sina inkomster. De menar också att planmonopolet leder till ett politiskt kontrollerat utbud av mark, vilket också är planmonopolets syfte.⁴⁶ Trots diskussionerna kring planmonopolets vara eller icke vara finns det kvar än idag och 2 maj 2011 kom en ny plan- och bygglag som fortfarande ger kommunen ensamrätt att planlägga mark.

3.3 Plan- och bygglagen

I PBL anges hur framtagandet av en detaljplan ska gå tillväga samt vad den ska innehålla. Nu gällande plan- och bygglagstiftning infördes 2 maj 2011 och det är också den lag som reglerar vilka planbestämmelser kommunen får använda sig av vid detaljpaneläggning som sker idag. Planer som påbörjades innan den nu gällande plan- och bygglagstiftningen infördes regleras enligt plan- och bygglagen (ÄPBL).⁴⁷

I dagens lagstiftning regleras planbestämmelsernas omfattning i 4 kapitlet. I ÄPBL skedde samma reglering i 5 kapitlet. Båda kapitlen är uttömmande enligt 4 kapitlet 1 § PBL och 5 kapitlet 7 § ÄPBL. Den nya lagstiftningen innebär inga större förändringar i kapitlens innehåll gällande planbestämmelser. Det som förändrats är paragrafernas placering, vissa formuleringar samt att möjligheten att ställa villkor i detaljplanen ökar i den nya lagstiftningen. Kommunen har möjlighet att villkora ett bygglov tills att lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att en markförening har avhjulpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.⁴⁸ I övrigt kvarstår alla de regleringsmöjligheter kommunen hade med hjälp av planbestämmelser i ÄPBL i PBL.⁴⁹

3.3.1 Obligatoriska planbestämmelser

I vilken situation kommunen ska upprätta en detaljplan anges i 4 kapitlet 2 § PBL och är tillfällen vid ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Det krävs även då en bebyggelse ska förändras eller bevaras och detta behöver ske i ett sammanhang samt för ett byggnadsverk vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på mark i området för bebyggande. Med sammanhållen

⁴⁵ Psilander & Snicars. (2002) Dagens industri, *Avskaffa planmonopolet så kan vi bygga billigare.*

⁴⁶ Blücher. (2006) *1900-talet – det kommunala planmonopolets århundrade (Ur: Planering med nya förutsättningar.)*

⁴⁷ Boverket (2013-04-19). *Kapitel 5.*

⁴⁸ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁴⁹ Boverket (2013-04-19). *Kapitel 5.*

bebyggelse menas bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.⁵⁰

De obligatoriska uppgifterna som kommunen måste reglera i detaljplanen är att bestämma gränser och användningsområden för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.⁵¹ Mark som i en detaljplan utgör allmän plats ska vara tillgänglig för allmänheten och kan exempelvis vara vägar, torg och parker.⁵² Obligatoriskt för allmän plats i planen är att kommunen anger att de ej är huvudman för den om de inte är det själva.⁵³ Kvartersmark är sådan mark som inte är allmän plats eller vattenområde.⁵⁴ Användningen för denna mark ska alltid redovisas av kommunen i planen och vid behov får användningen preciseras.⁵⁵ Marken är till för enskild bebyggelse och kan exempelvis användas för handel, bostäder, centrum, industri och kontor. Områden som är vattentäckta och som ska göras möjliga för en användning eller bevaras öppna ska anges som vattenområden i detaljplanen. Dessa bestämmelser har till avsikt att trygga vattnets användbarhet för exempelvis vattenverk, kommunal verksamhet och energiproduktion.⁵⁶

Utöver denna markindelning ska kommunen även ange planens genomförandetid. Denna tid kan variera mellan 5 till 15 år och anger tiden för planens genomförande. Anges inte denna får planen automatiskt en genomförandetid på 15 år.⁵⁷

3.3.2 Frivilliga planbestämmelser

Utöver de obligatoriska bestämmelserna ger 4 kapitlet i PBL kommunen möjlighet att ytterligare reglera utformning och användning av mark och byggnader i detaljplanen. Detta kapitel är uttömmande vilket innebär att kommunen inte får reglera mer än vad som finns uppräknat. Dessa bestämmelser kan användas för att planens syfte lättare ska uppnås och valet av planbestämmelser avgörs med beaktande av förhållandena i planens omgivning och de åtgärder planen avser att reglera. Planbestämmelserna som används måste ha ett syfte att göra planområdet lämpligt för den typ av bebyggelse som den ämnar reglera.⁵⁸

Nedan följer en genomgång av de paragrafer som berör de frivilliga planbestämmelserna. Förklaring av paragrafernas syfte kommer till största del ges utifrån förarbeten, lagkommentarer från Nordstedts juridik samt Boverket.

⁵⁰ 1 kapitlet 4 § Plan- och bygglagen.

⁵¹ 4 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen.

⁵² Kalbro & Lindgren (2011 s. 30).

⁵³ 4 kapitlet 7 § Plan- och bygglagen.

⁵⁴ 1 kapitlet 4 § Plan- och bygglagen.

⁵⁵ Boverket (2013-04-19). *Användningen av kvartersmark*.

⁵⁶ Boverket (2013-04-19). *Användningen av vattenområde*.

⁵⁷ 4 kapitlet 23 § Plan- och bygglagen.

⁵⁸ Boverket (2013-04-19). *Planbestämmelser som ska och får användas*.

4 kapitlet 6 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål.*

Innehållet i paragrafen motsvarar 5 kap 7 § 1st 10p. ÄPBL.⁵⁹ Med stöd av denna bestämmelse får kommunen bestämma markreservat på kvartersmark för infrastruktur så som trafik-, väg- och energianläggningar samt ledningar för allmänt ändamål.⁶⁰ Bestämmelser om markreservat medför ingen rätt att nyttja marken, huvudmannen måste skaffa sig särskild rätt till marken med stöd av exempelvis expropriationslagen (ExL), FBL, ledningsrättslagen (LL) eller anläggningslagen (AL).⁶¹ Markreservat bör enbart användas i planen om det är passande med hänsyn till den huvudsakliga markanvändningen. Begreppet allmänt ändamål som används i samband med en planbestämmelse om markreservat utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag så länge det tillgodoser ett allmännyttigt ändamål.⁶²

4 kapitlet 8 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma*

1. hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturbistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och

2. hur allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för ska användas och utformas.

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 6 & 13p. ÄPBL, med redaktionella ändringar.⁶³

1. Punkten ger kommunen möjlighet att utfärda bestämmelser om skydd för värdefulla allmänna platser för vilka kommunen är huvudman.⁶⁴ Bestämmelser av detta slag kan omfatta både exteriörer och interiörer samt detaljer på byggnader såväl som viktig växtlighet. Bestämmelsen bör vara väl formulerad och preciserad så att innebörden tydligt framgår.⁶⁵ Innebär bestämmelsen att pågående markanvändning avsevärt försvåras har fastighetsägaren som är berörd rätt till ersättning av kommunen.⁶⁶

2. Precis som vid kommunalt huvudmannaskap där kommunen ska ange utformning och användning av allmän platsmark ger bestämmelsen dem möjlighet att göra det även vid enskilt huvudmannaskap.⁶⁷ Det finns två olika skäl för kommunen att bestämma utformningen av allmän plats, dels för att ge allmänheten information om miljön planen säkerställer och dels för att skapa uppgifter om vilka kostnader som kan

⁵⁹ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁶⁰ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁶¹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 6 §.

⁶² Boverket (2013-04-19). *Markreservat.*

⁶³ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁶⁴ Prop. 1994/95:230, *Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.*

⁶⁵ Boverket (2013-04-19). *Skyddsbestämmelser och rivningsförbud.*

⁶⁶ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 8 §.

⁶⁷ Didón m.fl. (1988 s.255).

uppstå.⁶⁸ Anläggningar och byggnader bör så långt som möjligt redovisas i planen för att tydliggöra deras inverkan på miljön. Förutom detta finns möjlighet till att reglera plushöjder, lutning och vertikalradie samt ytterligare preciseringar om exempelvis gatans bredd, belysningstyp och markbeläggning.⁶⁹

4 kapitlet 9 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma om stängsel samt utfart eller annan utgång mot allmänna platser.*

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 7p. ÄPBL.⁷⁰ Denna typ av bestämmelse kan vara lämplig att använda i samband med trafiksanerering eller då fastigheters utfartsförhållanden av trafiksäkerhetsskäl behöver ändras.⁷¹ Det är dock inte med denna paragraf möjligt att bestämma att stängsel eller liknande ska finnas mellan tomter på kvarterersmark.⁷² Oavsett om lov söks för någon åtgärd inom fastigheten kan kommunen förelägga att bestämmelsen följs om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten. Föreläggandet kan leda till att kommunen blir skyldiga att betala ersättning för skada.⁷³

4 kapitlet 10 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge.*

Paragrafen överensstämmer i sak med 5 kapitlet 7 § 1st 5p. ÄPBL.⁷⁴ Enligt BoU 1986/87:1 avses vegetation som träd, buskar och liknande. Där finns också angivet att gröda, bete och dyl. inte skall ses som vegetation. Paragrafen är i första hand avsedd för åtgärder vilka har betydelse för miljön i planområdet efter plangenomförandet. Paragrafen kan på så vis exempelvis användas för att i detaljplanen förbjuda planteringar av hänsyn till trafiksäkerheten, för att trygga solinfall mot olika verksamheter samt att skydda enstaka träd av väsentlig betydelse på kvarterersmark.⁷⁵ Bestämmelsen ger även kommunen möjlighet att reglera exempelvis schaktning och fyllning.⁷⁶

Eftersom vegetation är någonting som förändras under tidens gång bör bestämmelser gällande detta väljas med eftertanke. Exempelvis häckars höjd vid utfarter som finns bestämt någon annanstans bör inte regleras i detaljplan.⁷⁷

4 kapitlet 11 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma*

- 1. bebyggandets omfattning över och under markytan,*
- 2. byggnaders användning, och*

⁶⁸ Boverket (2013-04-19). *Utformning av allmänna platser.*

⁶⁹ Boverket (2013-04-19). *Utformning av allmänna platser.*

⁷⁰ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁷¹ Prop. 1985/86:1, *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

⁷² Boverket (2013-04-19). *Utfart och stängsel.*

⁷³ Boverket (2013-04-19). *Utfart och stängsel.*

⁷⁴ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁷⁵ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 10 §.

⁷⁶ Prop. 1985/86:1, *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

⁷⁷ Boverket (2013-04-19). *Mark och vegetation.*

3. andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

Första punkten överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 2p. ÄPBL. Innehållet i andra och tredje punkterna överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 3p. ÄPBL.⁷⁸

1. Men hjälp av denna punkt kan kommunen avgränsa exploateringsrätten i detaljplanen. Enligt praxis kan kommunen avgränsa bland annat byggnaders längd, bredd, höjd, källardjup och våningsantal. Även reglering av bebyggandet under marken kan utföras med hjälp av denna punkt. Det kan bli aktuellt vid tillfällen då säkerhets- och skyddsintressen behöver tillgodoses. Denna punkt ger även kommunen stöd för att använda sig av punktprickad mark, mark som inte får byggas.⁷⁹

2. Enligt punkten kan kommunen bestämma om byggnaders användning. Exempel på sådan användning är handel, industri, kontor, bostäder och garage. Byggnaders användningssätt ska i princip vara samma som markens användning. Ibland kan det dock behövas specificering av vissa byggnaders användningssätt så som inom till exempel ett industriområde.⁸⁰ Det är inte möjligt att med punkten bestämma om ett område ska bestå av permanentbostäder eller fritidshusbebyggelse. Däremot finns det inget hinder mot att kommunen med hjälp av olika planbestämmelser gör området speciellt lämpat för antingen fritidsbruk eller permanentboende.⁸¹

3. Enligt punkten kan kommunen reglera sammansättningen av olika typer av lägenheter så som studentlägenheter, servicelägenheter och familjelägenheter. Kommunen får också ange lägenheternas storlek som i det här fallet är dess bruksarea, antal rumsenheter eller motsvarande.⁸²

4 kapitlet 12 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma*

1. skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion,

2. skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen, och

3. om det finns särskilda skäl för det, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av 9 kap. miljöbalken.

Första punkten är ny medan andra och tredje punkten motsvarar 5 kapitlet 7 § 1st 11p. ÄPBL.

1. Första punkten ger kommunen möjlighet att i en detaljplan motverka markförorening, olyckor, erosion och översvämning genom att bestämma krav på skyddsåtgärder. Dessa bestämmelser ska vara till stöd för att säkerställa att nödvändiga

⁷⁸ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

⁷⁹ Prop. 1985/86:1, *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

⁸⁰ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 11 §.

⁸¹ Prop. 1985/86:1, *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

⁸² Prop. 1985/86:1, *Med förslag till ny plan- och bygglag.*

säkerhetshöjande och skadeförebyggande åtgärder genomförs. Dessa åtgärder kan i vissa fall vara en kvalifikation för att ett markområde ska bli lämpligt att bebyggas.⁸³

2. I anslutning till störningskänsliga verksamheter och verksamheter som är störande för omgivningen kan skyddsanordningar behövas. Med stöd av punkt två kan kommunen bestämma om att upprätta olika skyddsanordningar så som bullerskyddsvallar.⁸⁴

3. För att trygga en lämplig miljö för den markanvändning som används i planen kan kommunen med stöd av punkt tre ange högsta tillåtna värden för störningar så som luftförorening, skakning, buller, ljus och annat som omfattas av 9 kapitlet MB. Syftet med punkt tre är alltså att på sikt säkerställa fysiska och miljömässiga förhållanden som har varit med vid avgörandet av lokaliseringen för verksamheten.⁸⁵ En förutsättning för att dessa bestämmelser ska få användas av kommunen är att det finns särskilda skäl för detta. Det kan exempelvis handla om en störningskänslig verksamhet inom planområdet. Bestämmelsen är speciell då den även behandlar verksamheter utanför planområdet. Kommunen kan ange bestämmelser för dessa om de kan komma att utge störningar för det planlagda området.⁸⁶

4 kapitlet 13 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma*

1. de krav i fråga om att ordna utrymme för parkering, lastning och lossning som behövs med hänsyn till 8 kap. 9 § första stycket 4,

2. placeringen och utformningen av parkeringsplatser, och

3. att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 8p. ÄPBL.⁸⁷

1. Med stöd av punkt ett kan kommunen bestämma om krav på hur anordnandet av utrymme för parkering, lastning och lossning ska ske. Bestämmelsen i 8 kapitlet 9 § 1st 4p. PBL anger krav på att tomt som ska bebyggas ska ha tillgång till utrymme för parkering, lastning och lossning.⁸⁸

2. Med hjälp av punkt två kan kommunen meddela om krav på placering och utformning av parkeringsplatser inom detaljplan.

3. Kommunen kan meddela om förbud om att använda viss mark och vissa byggnader som parkering.⁸⁹

4 kapitlet 14 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att*

⁸³ Boverket (2013-04-22). *Skydd mot störningar*.

⁸⁴ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 12 §.

⁸⁵ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 12 §.

⁸⁶ Boverket (2013-04-22). *Skydd mot störningar*.

⁸⁷ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*.

⁸⁸ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 13 §.

⁸⁹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 13 §.

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Lag (2011:335).

Första stycket motsvarar 5 kapitlet 8 § 1p. ÄPBL. Första och andra punkten motsvarar i huvudsak 5 kapitlet 8 § 2p. ÄPBL med språkliga ändringar till följd av de nya definitionerna i det första kapitlet. Tredje punkten motsvarar 5 kapitlet 8 § 4p. ÄPBL. Fjärde punkten är ny.⁹⁰

Första stycket behandlar kommunens möjlighet att genom bestämmelser i en detaljplan villkora bygglov, rivningslov och marklov. Kommunen kan innan dessa villkor uppfyllts neka lovansökan med stöd av denna paragraf.⁹¹

1. Det finns möjlighet för kommunen att bestämma att en viss anläggning som kommunen inte ska vara huvudman för ska ha kommit till stånd innan lov till en åtgärd ges.⁹²
2. Punkt två gör det möjligt för kommunen att villkora bygglov, rivningslov och marklov tills att exempelvis en byggnad rivits, byggts om eller fått ändrad användning. Detta kan vara tillämpligt exempelvis vid förtätning av ett kvarter.⁹³
3. Den tredje punkten ger kommunen möjlighet att villkora bygglov, rivningslov och marklov fram tills att en utfart har ändrats. Denna punkt ger inte fastighetsägaren någon ersättning för skada.⁹⁴
4. Med stöd av punkt fyra kan kommunen neka lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markanvändningen innan en markförening har avhjälppts. Det är nu möjligt för kommunen vid planläggning av förorenad mark ställa krav på åtgärder innan bygglov ges.⁹⁵ För att bedöma om marken är lämplig att bebygga vid planläggningen krävs att tidigare analyser gällande markföreningens omfattning och innehåll genomförts och på så vis kan visa att åtgärderna leder till en lämplig plats att bygga på.⁹⁶

4 kapitlet 15 § PBL. I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på

1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,

⁹⁰ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*.

⁹¹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 14 §.

⁹² Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 14 §.

⁹³ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 14 §.

⁹⁴ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 14 §.

⁹⁵ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 14 §.

⁹⁶ Prop. 2006/07:122, *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag*.

2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och

3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.

Paragrafen överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 1p. ÄPBL.⁹⁷ Med stöd av 4 kapitlet 15 § PBL får kommunen möjlighet att inom hela eller delar av en detaljplan minska eller öka den generella lovplikten. Plikten för bygglov, marklov och rivningslov kan ändras för vissa åtgärder och görs detta bör det motiveras i planbeskrivningen.⁹⁸

4 kapitlet 16 § PBL. *I en detaljplan får kommunen*

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,

2. i fråga om byggnadsverk ange de områden och i övrigt bestämma de preciserade krav som behövs för att följa förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §, kraven på varsambet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket,

3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas,

4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, och

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav. Lag (2011:335).

Innehållet i paragrafen motsvarar 5 kapitlet 7 § 1st 4p. ÄPBL.

1. Innebörden av punkt 1 är att kommunen i en detaljplan får bestämma placering, utformning och utförande av både byggnader och tomter. Det kan handla om att byggnader ska vara sammanbyggda, vilket fasadmaterial byggnaden ska ha, färg, takvinkel och typ av grund. Med hänsyn till allmänna intressen eller till grannarna kan bestämmelser gällande det tekniska utförandet fordras. Det kan handla om krav på en specificerad grundläggningsmetod i ett rasriskområde.⁹⁹ Krav som finns formulerade någon annanstans ska inte regleras i detaljplan.¹⁰⁰ Dessa bestämmelser får endast användas då förhållanden på platsen kräver detta och bestämmelserna får inte ställa högre krav på byggnadsteknik än vad som kan hävdas med stöd av gällande lagregler och föreskrifter.¹⁰¹

⁹⁷ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*.

⁹⁸ Boverket (2013-04-22). *Ändrad lovplikt*.

⁹⁹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 16 §.

¹⁰⁰ Boverket (2013-04-26). *Byggnadsteknik*.

¹⁰¹ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

2. Punkt två ger kommunen möjlighet att precisera de krav som behövs för att följa förvanskningförbudet, varsamhetskravet och kravet på skydd för bebyggelseområdets särskilda värden. Punkt två avser enbart bygglovspliktiga anläggningar och byggnader. En byggnad som är särskilt värdefull på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde får inte förvanskas enligt 8 kapitlet 13 § PBL. Denna punkt ger kommunen möjlighet att precisera de krav som behövs för att följa förbudet. Med hjälp av varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan precisera bestämmelsen att ändring och flyttning ska utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag. Likaså kan kommunen med stöd av denna punkt se till att ett byggnadsverks behov av skydd tillgodoses genom precisering av de krav i 2 kapitlet 6 § 3st som skyddar dess särskilda värden.¹⁰²

3. Med stöd av tredje punkten får kommunen ge ett fullständigt rivningsförbud. Detta får endast göras för att skydda ett väsentligt allmänt intresse. Den tredje punkten skyddar enbart stommen av byggnaden och kan behöva kompletteras med skydds- eller varsamhetsbestämmelser för att säkerställa bevarande av byggnaden.¹⁰³

4. Fjärde punkten har samma innebörd som andra punkten men avser tomter istället för byggnader.¹⁰⁴

5. Med hjälp av den femte punkten får kommunen bestämma kravnivån för andra ändringar av byggnader än tillbyggnader.¹⁰⁵

4 kapitlet 17 § PBL. *I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. En bestämmelse om upphävande får dock inte avse ett sådant område som enligt 7 kap. 18 § första stycket 2 miljöbalken omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd.*

Paragrafens innehåll överensstämmer med 5 kapitlet 7 a § ÄPBL.

Bestämmelsen ger kommunen huvudansvaret för att i samband med en detaljplan kunna upphäva strandskyddet. Det framgår även av paragrafen att kommunen inte får besluta om upphävande utan att frågan prövas av länsstyrelsen. För att kommunen ska kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.¹⁰⁶ Förutsättningar för att upphäva strandskydd i en detaljplan regleras i MB och det är endast förfarings sättet för upphävandet som regleras i PBL.

¹⁰² Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 16 §.

¹⁰³ Boverket (2013-04-22). *Skyddsbestämmelser och rivningsförbud*.

¹⁰⁴ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 16 §.

¹⁰⁵ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 16 §.

¹⁰⁶ Prop. 2008/09:119, *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden*.

Kommunen bör aldrig upphäva strandskyddet i områden som inte behövs för planens genomförande.¹⁰⁷

4 kapitlet 18 § PBL. *I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensambetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma*

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensambetsanläggningar, och
4. de fastigheter som ska delta i gemensambetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensambetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144).

4 kapitlet 18 a § PBL. *Bestämmelserna i 18 § om fastigheter ska tillämpas också på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Lag (2011:335).*

Paragrafen 4 kapitlet 18 § PBL är delvis ny och ersätter institutet fastighetsplan i 6 kapitlet ÄPBL.¹⁰⁸

Första stycket ger kommunen möjlighet att i en detaljplan bestämma om fastigheters största och minsta storlek och gemensambetsanläggningars utformning.¹⁰⁹ Kommunen får använda sig av bestämmelserna i en detaljplan när de behövs för att kunna upprätta en ändamålsenlig indelning i fastigheter samt i fall där det krävs för planens genomförande.¹¹⁰

1. Detta ger kommunen stöd att bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter. Det låser på så vis den framtida fastighetsindelningen och de befintliga fastighetsgränserna bör framgå av planen.¹¹¹

2. Med stöd av punkt två kan kommunen i en detaljplan besluta om rättigheter, servitut och ledningsrätter som ska finnas och hur de ska utformas.¹¹²

¹⁰⁷ Boverket (2013-04-24). *Upphävande av strandskydd i detaljplan.*

¹⁰⁸ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag.*

¹⁰⁹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

¹¹⁰ Boverket (2013-04-24). *Fastighetsindelning.*

¹¹¹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

¹¹² Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

3 & 4. Dessa punkter innebär att kommunen genom planläggning kan bestämma om vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggning, dess utbredning samt vilka de ingående fastigheterna ska vara. Båtnadsvillkoret i AL ska prövas vid planläggningen för att försäkra ett möjligt genomförande. Lantmäterimyndigheten är inte helt bunden till vad detaljplanen anger ifråga om ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningar ska öka. Däremot är de mer begränsade när det gäller att ansluta färre fastigheter än vad planen anger då detta kan påverka båtnaden.¹¹³

Andra stycket ställer krav på att kommunen vid planläggningen ska pröva fastigheternas lämplighet enligt FBL.¹¹⁴

Tredje stycket innebär att en gemensamhetsanläggning kommunen planlägger ska vara förenlig med villkoren i AL samt att planlagda ledningsrätter ska överensstämma med villkoren i LL.

4 kapitlet 18 a § innebär att 18 § även ska tillämpas på marksamfälligheter.

Dessa bestämmelser är lämpliga att användas av kommunen när ägostrukturen är splittrad och utbyggnad sker i omgångar eller då ett visst fastighetsmönster eftersträvas. Kommunen har inga krav på sig att införa fastighetsindelningsbestämmelser men det är ett lämpligt verktyg då endast ett alternativ till fastighetsindelning önskas. Genom användandet av fastighetsindelningsbestämmelser låser kommunen markens indelning vilket kan vara ett hinder då flera alternativa lösningar finns.¹¹⁵

4 kapitlet 26 § PBL. *I detaljplanen får kommunen bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen.*

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kapitlet 7 § 1st 9p ÄPBL.¹¹⁶

Kommunen har möjlighet att i en detaljplan med stöd av denna paragraf ange att mark eller byggnader får en tillfällig användning. Det kan exempelvis röra sig om mark som senare ska användas för en trafikaneläggning kan användas för annat ändamål fram till dess.¹¹⁷

3.3.3 Kravet på planbestämmelsers tydlighet

Utöver bestämmelser som ger möjlighet att reglera utformning och användning anger lagen krav på bestämmelsernas tydlighet. 4 kapitlet 32 § PBL fastställer att den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt tydligt ska framgå av planen. Detta krav på tydlighet överensstämmer med tydlighetskravet i 5 kapitlet 9 § 3st ÄPBL.¹¹⁸

¹¹³ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

¹¹⁴ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

¹¹⁵ Boverket (2013-04-24). *Fastighetsindelning*.

¹¹⁶ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*.

¹¹⁷ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 18 §.

¹¹⁸ Prop. 2009/10:170, *En enklare plan- och bygglag*.

För att allmänheten, sakägare och förtroendevalda ska ha förståelse för planprocessen och dess innebörd är kravet på tydlighet en förutsättning. Då de berörda fastighetsägarna och rättighetsinnehavarna själva måste bevaka sina intressen och eventuellt överklaga planen ställs det krav på dess utformning så att de kan förstå den utan svårigheter.¹¹⁹ De som är berörda ska följaktligen utan problem förstå planhandlingens innebörd och dess effekter. Tydlighetskravet avser den färdiga planhandlingen.¹²⁰

Till hjälp för att uppfylla tydlighetskravet har kommunen planbeskrivningen som skall redovisa planens syfte, planeringsförutsättningar, hur planen är avsedd att genomföras samt planens konsekvenser.¹²¹

3.4 Inom ämnet

I en tidigare rapport¹²² från KTH granskades 390 detaljplaner och dess planbestämmelser från 25 olika kommuner från åren 2006-2008. Rapportens syfte var att undersöka hur många planbestämmelser som saknar lagstöd eller inte uppfyller lagens krav på tydlighet som förekom i de granskade planerna. Resultatet som redovisas i rapporten visar att ungefär en tredjedel av planerna som granskades innehöll en eller flera bestämmelser som saknar lagstöd. I resultatet redovisades också att 55 % av planerna innehöll bestämmelser som saknar lagstöd eller inte är tydliga nog för att uppfylla lagens krav. I rapporten ges förslag på möjliga orsaker till varför dessa felaktigheter förekommer. Några av dem är bristande kunskaper, att bestämmelser införs av gammal vana, medvetna val att bortse från lagstiftningen samt frånvaron av tillsyn. I rapporten¹²³ ges även ett förslag på tänkbar åtgärd för att minska andelen felaktiga bestämmelser. Detta förslag är en statlig överprövning gällande formalia i detaljplaner.

Boverket publicerade år 2007 en rapport¹²⁴ vars syfte var att framföra förslag om hur deras och Länsstyrelsens ansvar kan utformas tydligare och bättre gällande uppsikt och tillsyn inom planläggning och byggande. I denna rapport föreslås att Länsstyrelsen ska få ett uttryckligt ansvar i planprocessen. Detta ansvar föreslås innebära att i rimlig omfattning bevaka att formkraven för planläggning följs för att nå en mer enhetlig, lagenlig, effektiv och rättsäker PBL-process.¹²⁵

I SOU 2012:91 – *Ett effektivare plangenomförande* skriver utredaren Lars Magnusson om förekomsten av planbestämmelser som saknar laglig grund och är otydliga. Han föreslår i utredningen att ge Länsstyrelsen en tydligare roll gällande rådgivning och

¹¹⁹ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 32 §.

¹²⁰ Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren till 4 kapitlet 32 §.

¹²¹ 4 kapitlet 33 § Plan- och bygglagen.

¹²² Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

¹²³ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

¹²⁴ Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen.*

¹²⁵ Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen.*

uppföljning av formella brister i detaljplaner. Förslaget innebär inte att Länsstyrelsen skall kunna upphäva detaljplaner med formella fel utan att de genom rådgivning ska minska antalet av dem som antas. Lars Magnusson föreslår även att Lantmäterimyndighetens roll i detaljplaneprocessen stärks genom att de under granskningstiden ska skriva ett granskningsyttrande om ett planförslag inte uppfyller de formella kraven. Förslagen bedöms inte fördröja planprocessen.¹²⁶

Enligt en arbetsrapport¹²⁷ från Umeå universitet kan utvärdering och granskning användas som hjälpmedel för att (åter)skapa trovärdighet och legitimitet till beslutsfattare och makthavare. Det skrivs även om att granskning kan fungera som hjälpmedel för att höja effektivitet och rationalitet i offentligt beslutsfattande och policy. Granskningar kan även initieras och användas som styrningsinstrument.

Ytterligare en utredning¹²⁸ från KTH har gjorts där detaljplanebestämmelser som använts av Göteborgs stad har granskats. Rapporten redovisar att flertalet planer innehöll någon bestämmelse som saknar stöd i lagen. I undersökningen framkom att Göteborgs stad är medveten om problemet och att den väsentligaste åtgärden för att reducera felen är att se till att planhandläggare är väl insatta i PBL:s regler om detaljplanebestämmelser. Rapporten belyser även att det vore lämpligt att diskutera hur bestämmelser kan göras tydligare.

I en rapport¹²⁹ från Lantmäteriet sammanställs erfarenheter av samrådsarbetet mellan kommun och lantmäterimyndigheten. I denna rapport redovisas även vanligt förekommande olämpligt utformade planbestämmelser samt råd för att komma till rätta med dessa. I denna rapport kommer de fram till att problemet med olämpliga planbestämmelser inte isoleras till vissa typer av bestämmelser utan att det verkar handla om bristande helhetsförståelse. De belyser vikten på hög kunskapsnivå hos planläggaren och ger fem verktyg som Lantmäteriet kan använda sig av för att hjälpa till att komma till rätta med problemet. Dessa verktyg är utbildning, nätverk, stödmaterial, uppdrag och sammanhållen detaljplanerings- och fastighetsbildningsprocess (SPF).

I två tidigare examensarbeten¹³⁰ från Högskolan Väst (HV) granskades detaljplaner med fokus på bevarandebestämmelsers lagenlighet och tydlighet. Båda arbetena visar resultat på tydliga brister inom planbestämmelsernas utformning och ger även de förslagen på statlig överprövning samt utbildning av personal.

¹²⁶ SOU 2012:91, *Ett effektivare plangenomförande*.

¹²⁷ Hanberger m.fl. (2004) *Kommungranskning – utgångspunkter för ett forskningsprojekt*.

¹²⁸ Caesar & Lindgren. (2009) *Slutrapport. Kvalitetsgranskning av planbestämmelser*.

¹²⁹ Lantmäteriet. (2013) *Samråd och olämpliga planbestämmelser*.

¹³⁰ Blidberg & Prick. (2012) *Kulturhistorisk intressant bebyggelse – Bevarande med stöd av plan- och bygglagen*; Hisbro & Höghäll. (2012) *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län – med fokus ur en fastighetsägares perspektiv*.

4 Resultat

Studiens avsikt är att granska detaljplaner och undersöka dess planbestämmelser för att se om det förekommer planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga. Studien syftar även till att redovisa förekomsten av dessa. I det här kapitlet redovisas studiens resultat.

4.1 Planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga

Plan- och bygglagen reglerar detaljplaneprocessen och vad en detaljplan ska innehålla. Utöver vissa obligatoriska bestämmelser som ska finnas i en detaljplan finns det ett antal frivilliga bestämmelser som kommunen kan använda sig av vid planläggning. Fjärde kapitlet PBL som innehåller dessa bestämmelser är uttömmande vilket innebär att kommunen inte får reglera något utöver det som finns uppräknat.¹³¹ Lagen ställer även krav på tydlighet av dessa bestämmelser.¹³²

I den här studien har 279 detaljplaner med tillhörande planbestämmelser granskats. De detaljplaner som granskats har varit pågående och publicerade på kommuners hemsidor i Skåne län under vecka 14 år 2013.

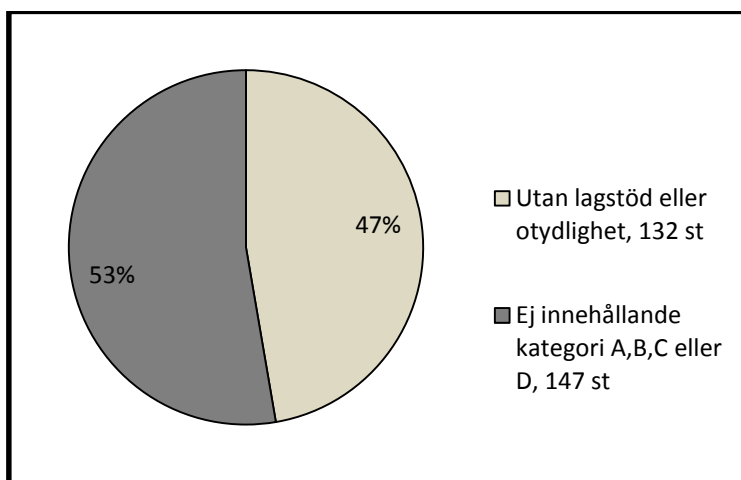
Detaljplanernas planbestämmelser har granskats efter kriterierna att de ska vara lagenliga och uppfylla lagens krav på tydlighet. På grund av att det är svårt att avgöra vad olika människor anser vara otydligt eller ej har i den här studien valts att endast ta med de bestämmelser som med största sannolikhet skulle uppfattas otydliga av de flesta. I den här studien har de otydliga planbestämmelserna delats upp i tre kategorier, beroende på vilket sätt de är otydliga. Dessutom har en kategori gjorts för bestämmelser som saknar lagstöd. I de fall en planbestämmelse har uppfyllt kriterierna att den både saknar lagstöd och är otydlig har den tagits med i kategorin för bestämmelser som saknar lagstöd och någon av de kategorierna för bestämmelser som är otydliga.

Planbestämmelser som behandlar byggnadstekniska egenskaper kräver kunskap om platsen för att avgöra om de är lagenliga då de endast får användas under särskilda förhållanden. I den här studien har planbestämmelser som behandlar byggnadsteknik endast bedömts efter tydlighet och inte efter lagenlighet. Exempelvis så har bestämmelsen ”*Avstängningsbar ventilation bör finnas*” tagits med på grund av sin vaga formulering och där med ansetts otydlig. Däremot har bestämmelsen ”*Byggnadernas uppvärmningssystem skall medge försörjning med flera alternativa energislag*” inte tagits med trots osäkerhet gällande dess lagstöd då kommunen vid särskilda förhållanden kan ha rätt att införa denna bestämmelse. Även ”*Ventilationsanläggning ska vara avstängningsbar, automatisk och från central plats i byggnaden. Med friskluftstagnation placerad mot öster*” är en sådan typ av bestämmelse som inte tagits med trots osäkerhet gällande dess lagstöd.

¹³¹ 4 kapitlet 1 § Plan- och bygglagen.

¹³² 4 kapitlet 32 § Plan- och bygglagen.

Granskningen av planbestämmelserna syftar till att ge en bild av förekomsten av planbestämmelser som saknar lagstöd eller anses otydliga. Granskningen har gett ett resultat som visar att 132 (47 %) av de 279 detaljplanerna som studien grundar sig på innehåller någon eller några planbestämmelser som inte uppfyller lagens krav på tydlighet eller inte ingår bland de uppräknade bestämmelserna i 4 kapitlet PBL. Totalt kategoriserades 265 planbestämmelser som kategori A, B, C eller D. Resultatet visar att det ofta förekommer en eller flera bestämmelser som inte lever upp till PBL:s krav på detaljplanebestämmelser. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ A, B, C eller D redovisas nedan i figur 4.1.



Figur 4.1 Detaljplaner som innehåller planbestämmelser som saknar lagstöd eller inte lever upp till lagens krav på tydlighet. (Källa: Egen bearbetning)

4.1.1 Kategori A

I kategori A har bestämmelser som saknar lagstöd placerats. Planbestämmelser som fodrar olika typer av utredningar och planbestämmelser som är villkorade av att annan myndighet eller organisation ger sitt tillstånd har även inordnats kategori A. I de fall kommunen med en planbestämmelse har otillåtna krav på lovplikt eller då de med planbestämmelser reglerar samråd i detaljplanen har planbestämmelsen placerats i kategori A. Ytterligare bestämmelser som placerats i den här kategorin är bestämmelser som utgör rena upplysningar.

Exempel på planbestämmelser som placerats i kategori A:

Risikutredning måste göras.

Strandskydd upphör inte att gälla. Särskild dispens ska sökas.

Enbetyg lösning för inglasning av balkonger skall redovisas vid bygglovskedet.

Inom terminalområde har allmänheten rätt att fritt röra sig inom de ytor som sammanknyter tåg-, buss- och färjeförbindelserna.

Arrendeavtal får upprättas mellan markägare och ägare till uppförd byggnad.

Inom strandskyddsområde får inte utan kommunens tillstånd vidtas åtgärder som hindrar eller avbåller allmänheten att beträda området eller som väsentligt försämrar livsvillkoren för djur och växter.

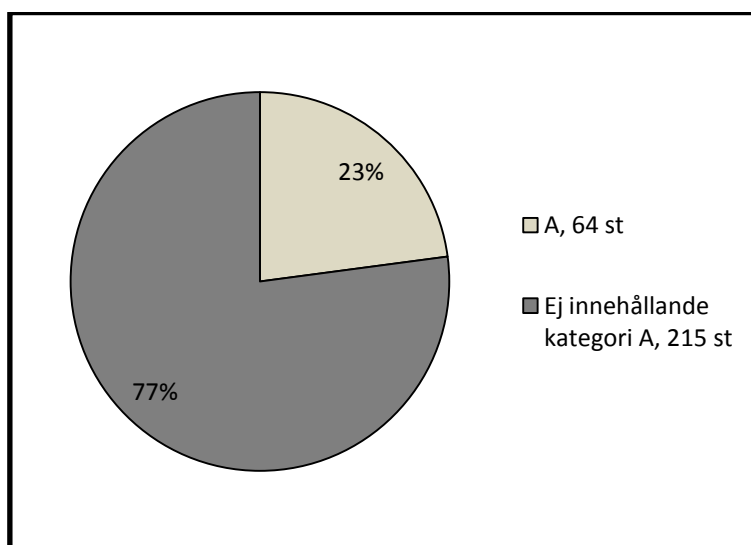
Likvärdig byggnad får uppföras vid ödeläggelse.

Komplement- och tillbyggnad till q-märkta byggnader, ska ske i samråd med bygglövsavdelningen.

Innan bygglov beviljas skall erforderliga arkeologiska undersökningar vara genomförda.

Vid ändring ska samråd ske med stadsantikvarien.

Studiens granskning har gett ett resultat som visar att 64 stycken (23 %) av de 279 granskade detaljplanerna innehåller en eller flera planbestämmelser som inordnas kategori A. Totalt har 87 planbestämmelser kategoriserats som planbestämmelser av typ A (Se bilaga A). Planbestämmelserna som kategoriserats som typ A är varierande i sitt slag och saknar lagstöd på flertalet olika sätt. En mängd olika sorters upplysningar har också placerats i denna kategori. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ A redovisas nedan i figur 4.2.



Figur 4.2 Fördelningen av planer som innehåller bestämmelser av kategori A. (Källa: Egen Bearbetning.)

4.1.2 Kategori B

Kategori B är en av de kategorier som utgörs av planbestämmelser som inte anses uppfylla lagens krav på tydlighet. Bestämmelserna handlar om att ytterligare prövningar krävs. De är enligt lagens mening möjliga att reglera men genom att

ytterligare prövning krävs blir de otydliga. Den tillåtna användningen ska redan vara klargjord i detaljplanen av kommunen.

Exempel på planbestämmelser som placerats i kategori B:

Till restaurang/café hörande uteservering får finnas där så prövas lämpligt.

Undantag medges, efter byggnadsnämndens prövning, för andra lösningar som överensstämmer med den lokala byggnadstraditionen.

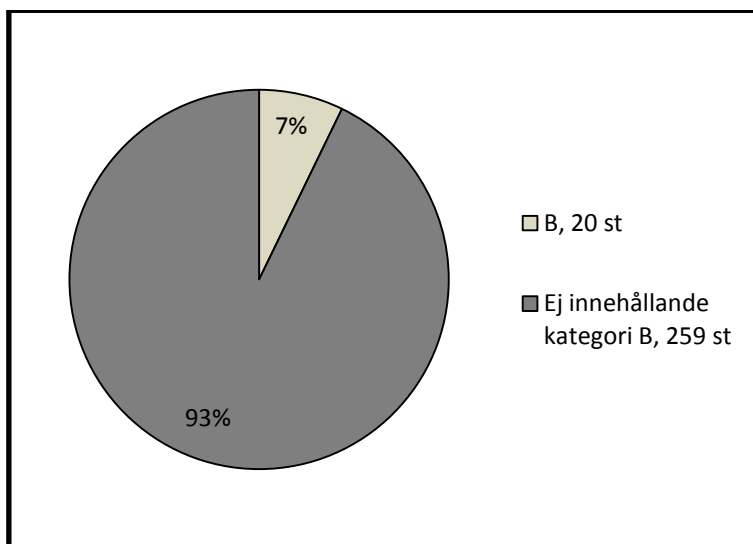
Högsta totalhöjd i meter, mindre byggnadsdel får överskrida denna höjd efter byggnadsnämndens medgivande.

Miljö- och byggnadsnämnden får medge att mindre delar av allmän plats får utnyttjas för enskilt ändamål, t.ex. utvändigt trappa, knutet till angränsande fastighet.

Plank och murar kan tillåtas, efter normal bygglovsprövning.

Parkeringsbus skall uppföras med upp/nedfart anordnad inom byggnad direkt till/från lokalgata/huvudgata. Härutöver tillåts bostäder om miljönämnden så prövar lämpligt.

Studiens granskning har gett ett resultat som visar att 20 stycken (7 %) av de 279 granskade detaljplanerna innehåller en eller flera planbestämmelser som inordnas kategori B. Totalt har 28 planbestämmelser kategoriserats som planbestämmelse av typ B (Se bilaga B). Planbestämmelserna som kategoriserats som B är alla av liknande typ då de fordrar ytterligare prövning och tillstånd, vad prövningen gäller skiljer de sig dock åt i hög grad. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ B redovisas nedan i figur 4.3.



Figur 4.3 Fördelningen av planer som innehåller bestämmelser av kategori B. (Källa: Egen bearbetning.)

4.1.3 Kategori C

Kategori C är en av de kategorier som utgörs av planbestämmelser som inte anses uppfylla lagens krav på tydlighet. Dessa bestämmelser har ansetts vara otydliga på grund av sina vaga formuleringar och blir på så vis svårförstådda. Bestämmelserna ger inte tillräckligt med information för att det tydligt ska framgå vad den avsedda regleringen är. Bestämmelser som hänvisar till riktvärden men inte preciserar vilka dessa är vilket gör dem svåra att tolka har placerats i kategori C.

Exempel på planbestämmelser som placerats i kategori C:

Eventuell mur mot innergården skall möjliggöra viss utblick mot väster.

Ny bebyggelse ska utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utombus ej överskrider gällande riktvärden.

Varje lägenhet skall vara tvåsidig med undantag för bottenvåningar.

Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egen art.

Bostäder och sådan verksamhet som inte innebär olägenheter gällande sundhet, brandsäkerhet och trevnad för närboende.

Byggnadens karaktär ska vara lätt och transparent.

Fasaden ska uppföras så att den upplevs som flera byggnader.

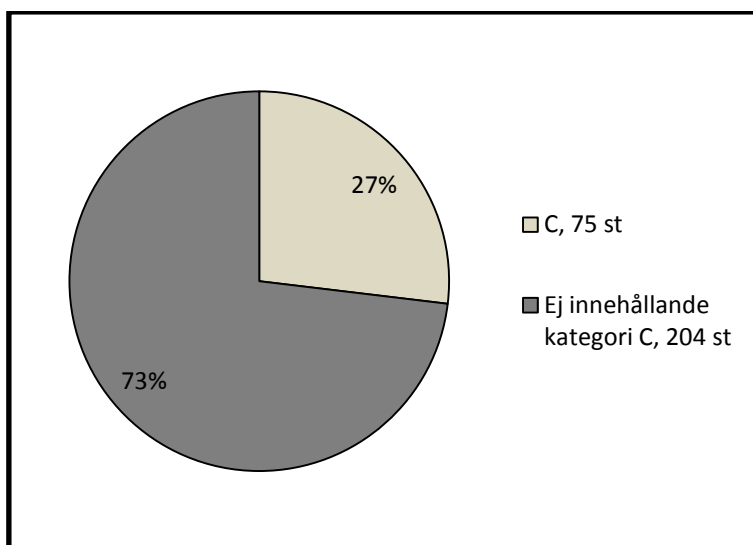
Byggnadskroppar och detaljer ska anpassas till riksintressets särart.

Balanserad ventilation skall eftersträvas.

Bostäder och icke störande verksamhet.

Krav på huvudbyggnader kommer att ställas på byggnadens tekniska egenskaper och utformning avseende fönster, ventilation och byggnadsstomme.

Studiens granskning har gett ett resultat som visar att 75 stycken (27 %) av de 279 granskade detaljplanerna innehåller en eller flera planbestämmelser som inordnas kategori C. Totalt har 96 planbestämmelser kategoriserats som planbestämmelser av typ C (Se bilaga C). Planbestämmelserna som kategoriserats som typ C är av mycket varierad karaktär, de reglerar både typ av markanvändning och byggnadsutformning men är alla otydliga på grund av bristande formuleringar och uttryck. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ C redovisas nedan i figur 4.4.



Figur 4.4 Fördelningen av planer som innehåller bestämmelser av kategori C. (Källa: Egen bearbetning.)

4.1.4 Kategori D

Kategori D är en av de kategorier som utgörs av planbestämmelser som inte anses uppfylla lagens krav på tydlighet. Bestämmelserna i kategori D innehåller hänvisningar till andra dokument. Enligt Boverket är det möjligt att i planbestämmelserna hänvisa till andra dokument om kommunen i de fall preciserar i vilken del av dokumentet det som rör bestämmelsen finns att hitta. I denna studie har bestämmelser som hänvisar till dokument som omfattar fler än fem sidor utan närmare precision ansetts vara otydliga. Även i de fall bestämmelser hänvisar till lagrum utan att ange vilken eller vilka paragrafer eller stycken det rör sig om har de ansetts vara otydliga och placerats i kategori D.

Exempel på planbestämmelser som placerats i kategori D:

De av riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller (prop. 1996/97:53) ska innehållas. (82 sidor)

Intentionerna i "Bevarandeplan 2000 för Burlövs kommun" ska följas. (185 sidor)

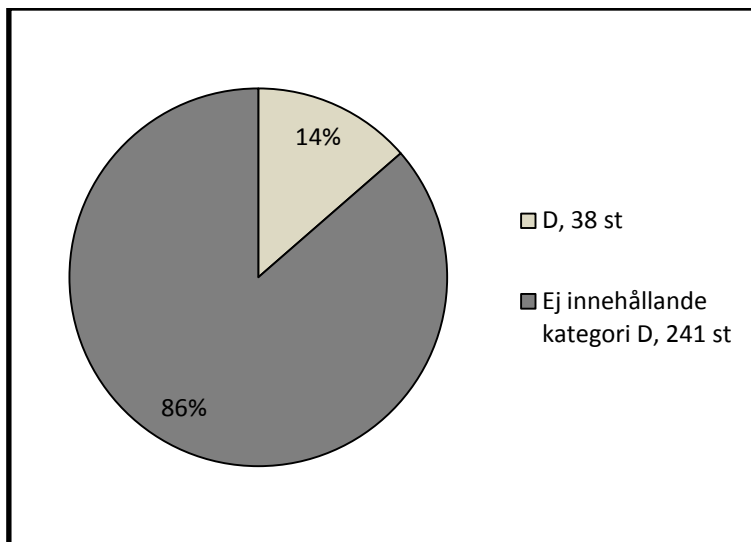
Riktvärden enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 samt dom nummer 1809-6 avseende Ellco Food AB skall innehållas genom vidtagande av erforderliga åtgärder enligt den till planen hörande bullerutredningen.

De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivning skall särskilt beaktas vid ändring. (20 sidor)

Risk för markföroreningar finns. Upplysningsskyldighet till tillsynsmyndighet så väl som ansvar för åtgärder regleras i 10 kap MB (1998:808).

Studiens granskning har gett ett resultat som visar att 38 stycken (14 %) av de 279 granskade detaljplanerna innehåller en eller flera planbestämmelser som inordnas kategori D. Totalt har 54 planbestämmelser kategoriserats som planbestämmelser av

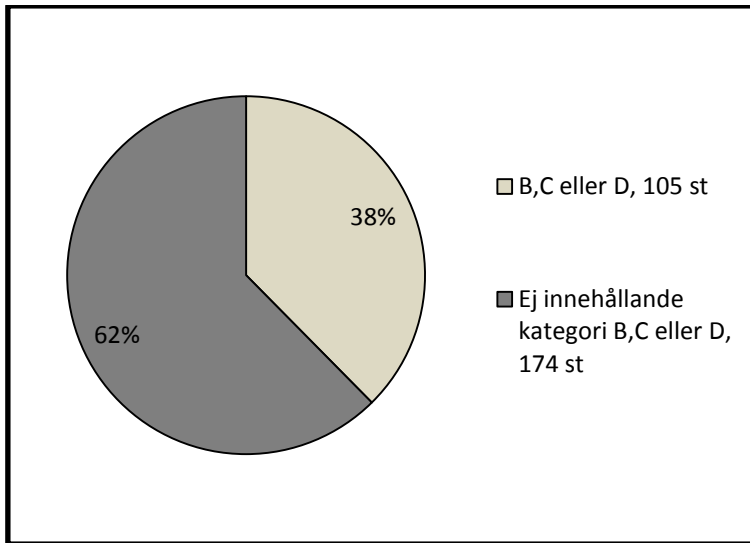
typ D (Se bilaga D). Planbestämmelserna som kategoriserats som typ D är alla av samma slag då de utgörs av hänvisningar till dokument på mellan 6-185 sidor. Vad dokumenten reglerar skiljer sig däremot åt, vilket redovisas i exemplet ovan. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ D redovisas nedan i figur 4.5.



Figur 4.5 Fördelningen av planer som innehåller bestämmelser av kategori D. (Källa: Egen bearbetning.)

4.1.5 Sammanställning av otydliga planbestämmelser

Granskningen har gett ett resultat som visar att 105 (38 %) av de 279 detaljplanerna som studien grundar sig på innehåller någon eller några planbestämmelser som inte uppfyller lagens krav på tydlighet. Totalt har 178 planbestämmelser kategoriserats som otydliga i antingen kategori B, C eller D. Sättet de har utformats på gör att de inte lever upp till lagens krav på tydlighet. Fördelningen av granskade detaljplaner som innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserade som typ B, C eller D redovisas nedan i figur 4.6.



Figur 4.6 Fördelningen av planer som innehåller kategori B, C eller D. (Källa: Egen bearbetning.)

5 Diskussion

Studiens resultat visar att de vanligaste förekommande felen är otydligheter bland planbestämmelserna. 38 % (105 stycken) av de granskade 279 planerna innehåller någon eller några planbestämmelser som i den här studien anses otydliga. Av de tre kategorierna som utgörs av otydliga planbestämmelser är planbestämmelser i kategori C den vanligast förekommande. Denna kategori utgörs av planbestämmelser som mycket väl kan ha lagstöd men genom sina vaga formuleringar och bristen på information leder det till att de är svårförstådda. En stor del av planbestämmelserna i kategori C består av hänvisningar som skulle kunna platsa i kategori D men genom att de inte preciserar hänvisningen så att man vet var de hänvisar hamnar de i kategori C. Kategori B innehåller den typ av planbestämmelser som förekommer mest sällan i den här studien. Kategorin innehåller planbestämmelser där ytterligare prövningar krävs vilket gör de otydliga. Orsaken till att planbestämmelser av denna kategori är så pass ovanliga kan bero på att kategorins kriterier är relativt snäva och specificerade. Planbestämmelser av kategori D är den typ som är vanligast förekommande efter kategori C bland de kategorierna av otydliga planbestämmelser. Denna kategori innehåller många olika typer av planbestämmelser men som alla har gemensamt att de hänvisar till omfattande dokument.

Studiens resultat visar att 23 % av de granskade detaljplanerna innehåller planbestämmelser som saknar lagstöd. Totalt kategoriserades 87 planbestämmelser som kategori A. På grund av att planbestämmelser som rör byggtekniska egenskaper inte har bedömts efter lagenlighet utan endast efter tydlighet är sannolikheten stor att kategorin är underrepresenterad och fler bestämmelser bland de granskade planerna hade passat in i kategori A. Att bestämmelser som rör byggtekniska egenskaper inte bedöms efter lagenlighet ger också studiens resultat av kategori A en god felmarginal.

Nästan hälften (47 %) av de granskade planerna innehöll en eller flera planbestämmelser som inte uppfyller kraven som ställs på en planbestämmelse i 4 kapitlet PBL. Under studiens granskningsprocess har situationer funnits då osäkerhet uppstått gällande en planbestämmelses lagstöd och tydlighet. I de fallen de legat på gränsen har valts att hellre fria än att fälla. Detta har en viss påverkan på resultatet men ger också studien en viss säkerhetsmarginal. Undantaget är dock kategori D vars kriterier är mycket tydliga vilket gör planbestämmelserna lättbedömda i den här kategorin.

Syftet med arbetet är att ge en bild av om och i så fall hur ofta planbestämmelser som saknar laglig grund eller bestämmelser som inte lever upp till lagens krav på tydlighet förekommer. Studien syftar även till att redovisa vilka dessa bestämmelser är och vilken typ som är mest förekommande. Vi har i vår granskning kommit fram till att planbestämmelser som saknar laglig grund eller är otydliga är förekommande. För att redovisa vilka planbestämmelser vi bedömt som felaktiga bifogas fyra bilagor till arbetet där planbestämmelserna även är kategoriserade efter typ. Vår studie har gett

ett resultat som visat att otydlighet är vanligare än bestämmelser som saknar lagstöd. Dock tror vi att skillnaden mellan dessa hade reducerats en aning om de byggtekniska egenskaperna hade bedömts efter lagstöd.

Studiens resultat leder till frågor kring orsaken till bristande formalia i detaljplaner. I en tidigare rapport¹³³ från KTH som behandlar samma ämne finns förslag på möjliga orsaker till varför dessa felaktigheter förekommer. Några av de troliga anledningar som nämns är att bestämmelser införs av gammal vana, frånvaro av tillsyn, bristande kunskaper kring PBL:s utformning samt medvetna val att bortse från lagstiftningen. I flera andra arbeten som behandlats tidigare i teorikapitlet föreslås utvidgad tillsyn av detaljplaners formalia vilket går att tolka till att de anser att bristen på tillsyn är en orsak till att de felaktiga planbestämmelserna förekommer. Vi kan inte annat än spekulera kring orsakerna av dessa planbestämmelsers förekomst. Vi delar mening med nyss nämnd rapport om att det verkar som att kommunen använder sig av planbestämmelser utan lagstöd av gammal vana. Något som stärker vår tes är att det under granskningen visade sig att en planbestämmelse utan lagstöd upprepades i flera planer inom samma kommun. Detta mönster kan också tyda på att man i kommunen bortser från bestämmelsens avsaknad av lagstöd för att bestämmelsen exempelvis kunnat användas tidigare utan problem. En ytterligare möjlighet är att kommunen inte inser att planbestämmelsen inte är lagenlig på grund av svårigheter att tolka lagen. Om så är fallet tycker vi att det tyder på bristande engagemang och kompetens hos personalen.

Att kommunen använder sig av planbestämmelser som är otydliga tror vi kan bero på att de vill ha en flexibel plan och behålla flera alternativa lösningar. Genom att ge en plan raka och tydliga bestämmelser låser kommunen användningen och möjligheten till olika tolkningar minimeras vilket de kanske inte alltid anser är önskvärt. Om så är fallet bortser kommunen från detaljplanens syfte vilket är att reglera användningen av mark- och vattenområden på ett tydligt sätt. En orsak till att planbestämmelser som genom sin brist på information är otydliga förekommer kan vara att den som upprättat planen är så väl insatt i området och i planen att den inte inser att en bestämmelse som är självklar för denne kan av allmänheten anses otydlig.

Frågan är också om kommuners användning av planbestämmelser som saknar lagstöd eller anses otydliga enligt lagens mening är något problem eller får några konsekvenser. Att upprätta detaljplaner är en myndighetsutövning som kommunen har ensamrätt på och för dem gäller legalitetsprincipen. Om kommunen inte följer gällande lagstiftning genom att använda sig av planbestämmelser som inte uppfyller dess krav kan det leda till att förtroendet för rättssystemet minskar.¹³⁴ Bortsett från det säger Boverket att bestämmelser av denna typ inte är giltiga men trots det kan konsekvenser uppstå av dess förekomst.

¹³³ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*

¹³⁴ Boverket (2013-05-06). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

Det som vi bedömer vara den främsta konsekvensen är att planbestämmelser som ej ska anses giltiga tros vara giltiga av berörda fastighetsägare. De blir genom sin okunskap vilseledda av de ogiltiga planbestämmelserna och följer dem. De ogiltiga planbestämmelserna kan ge krav på diverse utredningar som kan ge ekonomiska konsekvenser, dels genom att utredningen kostar pengar och dels genom värdeminskning vid försäljning. En intressent bedömer fastighetens värde bland annat utifrån planhandlingen. Dessa är konsekvenser som kan orsakas även av bestämmelser som villkorar lov eller kräver andra prövningar och samråd oavsett om de saknar lagstöd eller är otydliga. Även om otydliga bestämmelser i första hand drabbar fastighetsägare genom att de är svårt för dem att veta vad som gäller, kan det också ge exempelvis en bygglovshandläggare på kommunen svårighet att bedöma ett ärendes planenlighet.

Den 31 januari 2012 kom en dom¹³⁵ angående en planbestämmelses giltighet. Detaljplanen vars planbestämmelse är ifrågasatt påbörjades före 2 maj 2011 vilket innebär att ÄPBL ska tillämpas. I domen ifrågasätts om bestämmelsen om detaljplanens genomförandetid uppfyller PBL:s krav på tydlighet och förutsägbarhet samt huruvida den i övrigt står i överensstämmelse med 5 kapitlet 7 och 8 §§ ÄPBL. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) konstaterar dock att detaljplanen vunnit laga kraft vilket leder till att överklagandet avslås. Domen motsäger alltså Boverkets utlåtande om att planbestämmelser som inte har stöd i PBL ska anses ogiltiga. Planbestämmelsen som målet gäller villkorar ett bygglov för en fastighetsägare fram tills att grannfastigheten har sänkt utsläppsnivån på sin verksamhet. Fastighetsägaren blir på så vis beroende av åtgärder han inte råder över. I vår granskning har flertalet bestämmelser som villkorar bygglov som saknar lagstöd upptäckts. Bland andra ”*Markplaneringsplan som redovisar utnyttjandet av marken med tonvikt på växtligheten ska ingå i bygglovsprövningen*” och ”*Bygglov får inte ges inom 30 m från väg 23 förrän en riskanalys har tagits fram för de farligt godstransporter som finns på väg 23*”. Målets dom leder till att vi blir fundersamma om dessa vid överklagan också leder till samma utfall. Om dessa bestämmelser ska anses giltiga ökar antalet konsekvenser för berörda fastighetsägare och de blir bundna till de krävda åtgärderna.

Vi har i vår studie konstaterat att planbestämmelser som saknar lagstöd och är otydliga ofta är förekommande. Oavsett om bestämmelserna ger fastighetsägare konsekvenser eller ej är dess förekomst ett problem i sig genom att kommunen inte följer gällande lagstiftning. Förslag som givits i tidigare utredningar¹³⁶ för att åtgärda detta problem är statlig överprövning gällande detaljplaners formalia, att Länsstyrelsen ska bevaka dess formkrav samt att Lantmäterimyndigheten lämnar granskningsyttrande gällande de formella kraven. I en arbetsrapport¹³⁷ sägs

¹³⁵ MÖD 2012-01-31, P6568-11

¹³⁶ Caesar & Lindgren. (2009) *Kommunernas detaljplanebestämmelser – Lagstöd? Tydlighet?*; SOU 2012:91, *Ett effektivare plangenomförande*; Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen*.

¹³⁷ Hanberger m.fl. (2004) *Kommungranskning – utgångspunkter för ett forskningsprojekt*

utvärdering och granskning kunna vara ett verktyg för att öka trovärdigheten samt höja kvaliteten och effektiviteten bland offentliga myndigheter vilket i detta fall instämmer med de givna lösningsförslagen. Vår mening är dock att kommunen som planläggande myndighet bör kunna tillämpa gällande lagstiftning även utan utomstående granskning. Genom utomstående granskning anser vi att det finns ytterligare risk för att förtroendet skulle minska för kommunens myndighetsutövande. Genom att tillsätta utomstående granskning förflyttas också ansvaret för planläggningens riktighet från kommunen, ett ansvar vi anser att de egentligen ska ha och klara av. Vi anser däremot att granskning och utvärdering är ett bra hjälpmedel när det kommer till att utforma detaljplaners bestämmelser men föreslår hellre en intern granskning som rutin. Detta skulle kunna leda till att omedvetna otydligheter minskar genom att mindre insatta kollegor ifrågasätter vad en bestämmelse innebär.

För att eliminera förekomsten av planbestämmelser som sträcker sig utanför 4 kapitlet PBL föreslår vi införandet av krav på hänvisning från varje använd planbestämmelse till tillämplig paragraf i lagrum. Vi tror att detta skulle kunna leda till ökad medvetenhet bland planläggare på kommunerna om vad man får reglera samt minimera användandet av planbestämmelser som saknar lagstöd. Det skulle även leda till att den interna granskningen kan ske på ett effektivt och lättvindigt sätt. Att liknande felaktiga bestämmelser upprepas i flera planer inom samma kommun kan tyda på bristande kunskaper och användandet av standardmallar. Detta är något vi också tror skulle kunna minskas genom hänvisningar till lagrum samt utbildning inom området.

I Lantmäteriets aktuella rapport¹³⁸ gällande olämpliga planbestämmelser nämns det att orsaken är en bristande helhetsförståelse då typerna av de felaktiga bestämmelserna är väldigt varierande. Det är även något som vårt resultat visar på och den varierande floran bestämmelser som saknar lagstöd belyser vikten på ökad utbildning inom området hos planläggare.

Historiskt sett har samhällsplaneringen gått från ingen planering till att planera byggandets omfattning i stora drag till att i dagsläget ha möjlighet att planera med stor detaljrikedom. Enligt 4 kapitlet 32 § 3st PBL får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Detta är inte något vi har undersökt i vår studie men vi kan bara spekulera i att kommunerna ibland tummar på denna paragraf då flertalet väldigt detaljerade bestämmelser har noterats under granskningen. Samhällsplaneringens detaljeringsgrad är idag ett aktuellt och omdiskuterat ämne. Frågan är hur positivt det i längden är att allt för detaljerat binda markanvändningen, kanske försvårar det genomförandet? Diskussioner förs i dagsläget om att istället övergå till mer övergripande planering och kombinera bygglov och detaljplan i ett. Detta är något vi ser positivt på då de ibland kan verka som att samma prövning för markens bebyggande görs två gånger. Dessutom minskar kommunernas behov av

¹³⁸ Lantmäteriet. (2013) *Samråd och olämpliga planbestämmelser*.

otydliga bestämmelser för att göra planen flexibel i och med en mer övergripande plan. Det blir lite som att backa historiskt sett i samhällsplaneringen och istället låta den detaljerade regleringen ske i bygglovet.

Källorna som använts som referenser i denna studie är till största del lagtext, lagkommentarer och råd från Boverket. Vi anser inte att dessa är några källor som bör ifrågasättas. Utöver dessa källor har arbetet även refererat till ett antal olika myndighetspublikationer och offentliga utredningar samt examensarbeten. Dessa belyser ämnets aktualitet och har gett oss bilder av olika synsätt av ämnet. Vi har även genom dessa utredningar fått förslag på orsaker och åtgärder till förekomsten av felaktiga planbestämmelser. Vi tycker att eftersom inga fakta har hämtats från dessa utredningar utan att de endast har hjälpt oss få en bild och inspiration till diskussion behöver inte deras riktighet ifrågasättas. Däremot bör man vara medveten om att dessa kan vara vinklade och författarnas egna åsikter kan vara avgörande för dess utformning.

Arbetet gjordes för att se om kommunen som planläggande myndighet följer lagstiftningens krav på detaljplanebestämmelser. Genom en granskning av pågående detaljplaner i Skåne län har vi fått ett resultat som tyder på att planbestämmelser som saknar lagstöd eller inte uppfyller lagens krav på tydlighet är ett ofta förekommande fenomen. På grund av diverse felkällor så som individuella bedömningar i granskningsprocessen bör inte resultatet tolkas i detalj utan användas för att ge en helhetsbild av problemet.

6 Slutsats

Tidigare utredningar har visat att det förekommer detaljplanebestämmelser som inte lever upp till lagens krav på tydlighet eller reglerar sådant som inte finns uppräknat i det uttömmande 4 kapitlet PBL. Studiens granskning av pågående detaljplaner i Skåne län visar att denna typ av bestämmelser fortfarande förekommer.

Studiens granskning av 279 detaljplaner i Skåne län har gett ett resultat som visar att nästan hälften innehåller någon eller några planbestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga. 47 %, 132 stycken, av de granskade planerna innehåller någon eller några bestämmelser som kategoriserats som typ A, B, C eller D.

Bestämmelserna som kategoriserats som utan lagstöd eller otydliga redovisas i bilagorna A (87 st.), B (28 st.), C (96 st.) och D (54 st.).

Studiens resultat visar att fördelningen mellan planbestämmelser som saknar lagstöd och de planbestämmelser som anses otydliga är 23 respektive 38 %. Totalt innehöll 64 planer bestämmelser som kategoriserades som bestämmelser utan lagstöd. Totalt innehöll 105 planer bestämmelser som kategoriserades som otydliga bestämmelser.

6.1 Framtida arbete

Detta arbete har gett ytterligare ett resultat som visar på förekomsten av planbestämmelser i detaljplaner som inte lever upp till eller följer lagens krav. En fortsättning på detta arbete skulle kunna vara att granska detaljplaner i hela Sverige för att bekräfta att problembilden ser likadan ut i hela landet.

I detta arbete har vi endast spekulerat i anledningar till varför planbestämmelser som inte följer gällande lagstiftning förekommer. Ett framtida arbete kan vara att undersöka orsakerna till förekomsten av dessa typer av bestämmelser mer ingående. Detta skulle kunna göras genom en studie där planarkitekter, politiker och bygglovshandläggare intervjuas. I denna studie skulle även deras medvetenhet av förekomsten kunna undersökas.

En annan typ av undersökning skulle kunna handla om hur kommunerna och andra myndigheter arbetar med detaljplaner och dess bestämmelser. Är det någon speciell del i processen där det brister och hur arbetar de?

Det bör också göras arbeten för att ta fram lösningsförslag för att minska problemet med planbestämmelser som inte uppfyller lagens krav på tydlighet och bestämmelser utan lagstöd.

Källförteckning

- Björklund, M. & Paulsson, U. (2003). *Seminarieboken: att skriva, presentera och opponera*. Lund: Studentlitteratur.
- Blidberg, C. & Prick, M. (2012). *Kulturbagogisk intressant bebyggelse – Bevarande med stöd av plan- och bygglagen*. Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap (Examensarbete/Högskolan Väst)
- Boverket. (2007) *Tydligare statligt ansvar i Plan- och bygglagen*. [Elektronisk]. Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2007/Tydligare_statligt_ansvar_i_PBL.pdf [2013-05-13].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Detaljplaneinstrumentet / Vad-är-detaljplan1 / (senast uppdaterad 2012-10-29). [Elektronisk]. Karlskrona: Boverket. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneinstrumentet/Vad-ar-detaljplan1/> [2013-04-09].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Administrativa-bestämmelser / Fastighetsindelning / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/> [2013-04-24].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Administrativa-bestämmelser / Upphävande-av-strandskydd-i-detaljplan / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Upphavande-av-strandskydd-i-detaljplan/> [2013-04-24].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Administrativa-bestämmelser / Ändrad-lovplikt / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Administrativa-bestammelser/Andrad-lovplikt/> [2013-04-22].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Användning-av-kvartersmark / (senast uppdaterad 2012-09-25). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Anvandning-av-kvartersmark/> [2013-04-19].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Användning-av-vattenområde / (senast uppdaterad 2012-09-25). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Anvandning-av-vattenomrade/> [2013-04-19].
- Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering / Planbestämmelser / Att-reglera-med-planbestämmelser / Planbestämmelser-som-

saknar-lagstöd / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig:

[http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-saknar-lagstod/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-saknar-lagstod/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-saknar-lagstod/) [2013-04-17].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Att-reglera-med-planbestämmelser / Planbestämmelser-som-ska-och-far-anvandas / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig:

[http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-ska-och-far-anvandas/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-ska-och-far-anvandas/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Att-reglera-med-planbestammelser/Planbestammelser-som-ska-och-far-anvandas/) [2013-04-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Byggnadsteknik / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Byggnadsteknik/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Byggnadsteknik/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Byggnadsteknik/) [2013-04-26].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Mark-och-vegetation / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Mark-och-vegetation/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Mark-och-vegetation/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Mark-och-vegetation/) [2013-04-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Markreservat / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Markreservat/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Markreservat/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Markreservat/) [2013-03-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Skydd-mot-störningar / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skydd-mot-storningar/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skydd-mot-storningar/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skydd-mot-storningar/) [2013-04-22].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Skyddsbestämmelser-och-rivningsförbud / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skyddsbestammelser-och-rivningsforbud/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skyddsbestammelser-och-rivningsforbud/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Skyddsbestammelser-och-rivningsforbud/) [2013-04-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Utfart-och-stängsel / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utfart-och-stangsel/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utfart-och-stangsel/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utfart-och-stangsel/) [2013-04-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Detaljplanering /

Planbestämmelser / Egenskapsbestämmelser / Utformning-av-allmänna-platser / (senast uppdaterad 2012-10-26). Tillgänglig: [http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utformning-av-allmanna-platser/)

[kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utformning-av-allmanna-platser/](http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestammelser/Egenskapsbestammelser/Utformning-av-allmanna-platser/)

kunskapsbanken/Detaljplanering/Planbestämmelser/Egenskapsbestämmelser/Utformning-av-allmänna-platser/ [2013-04-19].

Boverket / Vägledning / PBL-kunskapsbanken / Regler-och-förarbeten / Äldre-regler / Plan-och bygglagen / Kapitel-5 / (senast uppdaterad 2012-03-22). Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Regler-och-forarbeten/Aldre-regler/Plan--och-bygglagen/Kapitel-5/> [2013-04-19].

Caesar, C. & Lindgren, E. (2009). *Kommunernas detaljplanebestämmelser: Lagstöd? Tydlighet?* Stockholm: KTH.

Caesar, C. & Lindgren, E. (2010). *Slutrapport. Kvalitetsgranskning av planbestämmelser.* KTH Arkitektur och samhällsbyggnad. Fastighetsvetenskap. (Slutrapport Göteborgs Stad)

Didón, L.U. (red.) (1988). *Plan- och bygglagen: en kommentar.* Stockholm: Norstedt.

Ejvegård, R. (2009). *Vetenskaplig metod.* (4. uppl.) Lund: Studentlitteratur.

Esaiasson, P. (2012). *Metodpraktikan: konsten att studera samhälle, individ och marknad.* (4., [rev.] uppl.) Stockholm: Norstedts juridik.

Gösta, G. & Graninger, G. (Eds.). (2006). *Planering med nya förutsättningar: Ny lagstiftning, nya värderingar.* Linköping: Linköping University Electronic Press.

Hanberger, A., Khakee, A., Nygren, L. & Segerholm, C. (2004). *Kommungranskning: - utgångspunkter för ett forskningsprojekt.* Umeå: Centrum för utvärderingsforskning (UCER), Umeå universitet.

Hisbro, J & Höghäll S (2012). *Bevarandefrågor inom Västra Götalands Län – med fokus ur en fastighetsägares perspektiv.* Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap (Examensarbete/Högskolan Väst)

Höst, M., Regnell, B. & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete.* Lund: Studentlitteratur.

Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010). *Markexploatering.* (4., [rev.] uppl.) Stockholm: Norstedts juridik.

Mark- och Miljööverdomstolen (2012-01-31) P6568-11

Mörner, G. (1997). *Ljus och luft: Herman Ygberg - stadsingenjör och stadsplanerare : 1844-1917.* Stockholm: Stockholmia.

Prop. 1985/86:1. *Med förslag till ny plan- och bygglag.* [Elektronisk] Stockholm: Socialdepartementet. Tillgänglig: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-1985861-med-forslag-til_G9031/?html=true [2013-04-19].

Prop. 1994/95:230. *Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.* [Elektronisk] Stockholm: Socialdepartementet. Tillgänglig: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-199495230-Kommunal-over_GI03230/?html=true [2013-04-19].

Prop. 2006/07:122. *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag.* [Elektronisk] Stockholm: Socialdepartementet. Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/08/30/45/9410c2bb.pdf> [2013-04-22].

Prop. 2008/09:119. *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden*. [Elektronisk]
Stockholm: Socialdepartementet. Tillgänglig:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/12/07/42/ae979350.pdf> [2013-04-22].

Prop. 2009/10:170. *En enklare plan- och bygglag*. [Elektronisk] Stockholm:
Socialdepartementet. Tillgänglig:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/13/66/09/8b0ac25a.pdf> [2013-04-19].

Psilander, K & Snickars, F (2002). Avskaffa planmonopolet. *Dagens Industri*, 19 april.

Se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 juli 2010, Zeteo) kommentaren.

SOU 2012:91. *Ett effektivare plangenomförande*. [Elektronisk] Stockholm:
Socialdepartementet. Tillgänglig:
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/20/68/09/bacf5797.pdf> [2013-04-30].

Vesterlin, T (2013). *Samråd och olämpliga planbestämmelser*. Lantmäterirapport 2013:1

A. Planbestämmelser som kategoriserats som typ A

1. System för VMA (Viktigt Meddelande till Allmänheten) ska anordnas inom planområdet.
2. Markplaneringsplan som redovisar utnyttjandet av marken med tonvikt på växtligheten ska ingå i bygglovsprövningen.
3. Riskutredning måste göras.
4. Bygglovsansökan för nybyggnad skall även redovisa markplanering, dagvattenhantering, belysning, bullerskydd, stängsel/inhägnad och skyltning.
5. Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i 2 kap. Lag om kulturminnen m.m. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
6. Lovansökan för nybyggnad ska även redovisa markplanering och höjdsättning.
7. Utformning av dagvattenlösning skall tas fram i samråd med NSVA och redovisas vid marklovsansökan.
8. I fall där avsteg från gällande normer för brandvattenförsörjning måste göras skall lösning tas fram i samråd med brandförsvaret.
9. Anläggningarna för fördröjning skall utföras i samråd med NSVA.
10. Lovansökan för nybyggnad skall även redovisa markplanering och höjdsättning.
11. Utformning av dagvattenlösning skall tas fram i samråd med NSVA och redovisas vid marklovansökan.
12. I fall där avsteg från gällande normer för brandvattenförsörjning måste göras skall lösning tas fram i samråd med brandförsvaret.
13. Bullerutredning ska redovisas i lovet.
14. Inom terminalområde har allmänheten rätt att fritt röra sig inom de ytor som sammanknyter tåg-, buss- och färjeförbindelserna.
15. Strandskydd upphör inte att gälla. Särskild dispens ska sökas.
16. Markplaneringsritning skall ingå i bygglovshandlingar.
17. Utformning av dagvattenlösning skall tas fram i samråd med NSVA och redovisas vid bygglovsskedet.
18. Enhetlig lösning för inglasning av balkonger skall redovisas vid bygglovsskedet.
19. System för brandvattenförsörjning skall tas fram i samråd med brandförsvaret och redovisas under bygglovsskedet.
20. Dagvattenavrinning från tomtmark skall fördröjas. Utformningen skall ske i samråd med NSVA.
21. Utformning av dagvattenlösning skall tas fram i samråd med NSVA och redovisas vid bygglovsskedet.
22. Lösning för dagvattenhantering ska redovisas vid bygglov samt i samråd med NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp).
23. Beviljande av bygglov skall ske i samråd med brandförsvaret.
24. Marklov krävs för beskärning och fällning av träd.

25. Vid byggnation inom 150 m från farligtgodsled ska dialog föras med räddningstjänsten.
26. Inom strandskyddsområde får inte utan kommunens tillstånd vidtas åtgärder som hindrar eller avhåller allmänheten att beträda området eller som väsentligt försämrar livsvillkoren för djur och växter.
27. Uppförande av fast brygga skall föregås av ett samråd med kommunen.
28. Arrendeavtal får upprättas mellan markägare och ägare till uppförd byggnad.
29. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
30. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
31. Bygglov får inte ges inom 30 m från väg 23 förrän en riskanalys har tagits fram för de farligt godstransporter som finns på väg 23.
32. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
33. Planområdet bedöms vara låg- och normalriskmark. Grundkonstruktionen bör utföras radonskyddande vid normalrisk.
34. Fastigheterna inom detaljplanen bedöms klara riktvärdena utan störningsskydd.
35. Likvärdig byggnad får uppföras vid ödeläggelse.
36. Komplement- och tillbyggnad till q-märkta byggnader, ska ske i samråd med bygglovsavdelningen.
37. Till bygglov skall fogas redovisning av grönytefaktor enligt planbeskrivningen. (A & D)
38. Till bygglov skall fogas i redovisning av grönytefaktor enligt planbeskrivningen. (A & D)
39. Tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs enligt 2 kap. § 10 KML.
40. Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med bygglov.
41. Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med ansökan om bygglov.
42. Kvalitetsprogrammets regler gäller så som bindande bestämmelser vad avser utformning av allmän plats, t.ex. i form av gatusektioner.
43. För kvartersmarken gäller, utöver planbestämmelserna för placering, utformning och utförande, kvalitetsprogrammet så som inriktningsbestämmelse, dvs. att bebyggelsen skall utformas i överensstämmelse med kvalitetsprogrammets syfte och intentioner.
44. Redovisning av tänkt markutformning ska göras i samband med ansökan om bygglov.
45. Redovisning av markutformning ska göras i samband med bygglov för nybyggnad av bostadshus.

46. Byggnad, befintlig vid planens laga kraft, som förstörts genom olyckshändelse eller rivs får ersättas med en byggnad av motsvarande volym.
47. Skötselplan skall upprättas och följas.
48. Inom område med f.d. sopdeponi skall provtagning ske innan marklov för schaktning eller grävning ges.
49. För åtgärder på eller uppförande av gemensamma anläggningar och servicebyggnader inom koloniområdet krävs såväl bygglov som teknisk anmälan.
50. Innan bygglov beviljas ska markföroreningar, om sådana påträffas, vara slutligt avhjälpta.
51. Innan bygglov beviljas skall erforderliga arkeologiska undersökningar vara genomförda.
52. Inom område markerat med FORN gäller bestämmelserna enligt kulturminneslagen 2 kap.
53. Fornlämningsområde. Området omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap.
54. Utformning skall ske i samråd med VA-syd.
55. Marken skall vid behov efterbehandlas innan den tas i bruk för sitt ändamål. Vid förorenad mark skall efterbehandlingsplan uppföras.
56. Skärmande bebyggelse mot Neptunigatan måste finnas innan bostäder tas i bruk.
57. Möjlighet att separera varna människor genom lokalt s.k. VMA ska finnas.
58. Vid ändring ska samråd ske med stadsantikvarien.
59. Samråd ska ske med Malmö muséer i samband med bygglov för både befintliga och nya byggnader.
60. Gestaltning av mark mot allmänplats skall utformas med kommunen som samordningsansvarig.
61. Mark ska vid behov efterbehandlas innan den tas i bruk för sitt ändamål.
62. Innan bygglov beviljas ska markföroreningar, om sådana påträffas vara slutligt avhjälpta.
63. Före byggande skall geoteknisk undersökning göras.
64. Där strandskyddet gäller behövs även strandskyddsdispens.
65. Hela området omfattas av strandskydd. Vid anläggande av gång- och cykelväg, broar samt platsbildningar avses strandskyddet upphävas inom dessa delar.
66. Lovansökan för nybyggnad ska även redovisa markplanering gällande grönytor och föreskriven trädplantering.
67. Utformning och dimensionering för omhändertagande av dagvatten ska redovisas i samband med tekniskt samråd.
68. Ängsmark som inte får gödslas.
69. Båtuppställning medges årligen mellan 15/9 och 15/5. Båtar ska förvaras med nedmonterad mast.
70. Dimensionering ska ske i samband med byggsamråd.
71. Risk för markföroreningar finns. Upplysningsskyldighet till tillsynsmyndighet så väl som ansvar för åtgärder regleras i 10 kap MB (1998:808). (A & D)
72. Redovisning av tänkt markutformning skall göras i samband med bygglov.

73. Fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
74. Om markföroreningar påträffas ska efterbehandlingen upprättas och godkännas innan marklov/bygglov beviljas.
75. Strandskyddet som genom planläggningen återinträder föreslås upphävas inom hela detaljplaneområdet.
76. Redovisning av tänkt markutformning och höjdsättning ska göras i samband med ansökan av bygglov.
77. Redovisning av tänkt markutformning ska göras i samband med bygglov.
78. Bygglov för skola/vård eller bostadsändamål får inte ges förrän jordprover visat att marken är lämplig för byggande.
79. I bygglovsansökan redovisas tänkt utformning av utemiljön och vegetation.
80. Innan området tas i anspråk för bebyggelse genomförs geoteknisk undersökning.
81. Markplaneringsritning krävs vid nybyggnation.
82. Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga ingrepp eller markförändrade åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd.
83. Arkeologisk utredning ska utföras enligt planbeskrivning innan exploatering sker. (A & D)
84. Fornlämningsområde. För området gäller KML 2 kap. Markingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
85. Lovansökan skall redovisa belysningsplan.
86. Ledningarna inom området ligger på normaldjup, dvs. ca 2,5 meter från markytan. Därmed är det svårt att ansluta ett avlopp, i en källare, till ledningsnätet med självfall. I det fall avlopp ansluts måste spillvattnet pumpas. Fastighetsägaren står då för pump och framtida drift.
87. Strandskyddet som återinträder genom planläggningen, föreslås upphävas inom kvartersmark. Särskilda skäl föreligger: Då området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Områdets tillgänglighet för allmänheten minskar inte genom de i detaljplanen föreslagna åtgärderna.

B. Planbestämmelser som kategoriserats som typ B

1. Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i 2 kap. Lag om kulturminnen mm. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
2. Till restaurang/café hörande uteservering får finnas där så prövas lämpligt.
3. Burspråk, balkonger och skärmtak får skjuta ut utanför angiven byggrätt i den omfattning och på det sätt som bedöms lämpligt och prövas i samband med bygglov.
4. Terrasser, stödmurar och trappor får anordnas på kvartersmark som inte får bebyggas på det sättet och omfattning som bedöms lämpligt och prövas i samband med bygglov.
5. Om ej sammanbyggd med huvudbyggnad får komplementbyggnad placeras 1,0 m från fastighetsgräns mot granne, eller i fastighetsgräns, om granne så medger.
6. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
7. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
8. Fornlämningsområde. Område omfattas av bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
9. Parkeringshus skall uppföras med upp/nedfart anordnad inom byggnad direkt till/från lokalgata/huvudgata. Härutöver tillåts bostäder om miljönämnden så prövar lämpligt.
10. Området får som huvudprincip inte bebyggas. Dock får där så prövas lämpligt uppföras mindre byggnadsdelar så som skärmtak över entré, furstukvist, burspråk etc.
11. Där så prövas lämpligt får dock sammanbyggnad över fastighetsgräns ske.
12. Mindre byggnadsdel som kan vara till fördel för byggnads utseende och funktion får, efter miljö och byggnadsnämndens prövning, skjuta ut framför den fasad respektive det takplan som bestämmelser och gränser på kartan anger.
13. Miljö- och byggnadsnämnden får medge att mindre delar av allmän plats får utnyttjas för enskilt ändamål, t.ex. utvändigt trappa, knutet till angränsande fastighet.
14. Kommun får också medge allmän teknisk anläggning under eller ovan mark med placering och utformning enligt kvalitetsprogram.
15. Inom B betecknat område får, efter prövning i berörd nämnd, tillbyggnad utföras även om huvudbyggnad uppförts på mindre avstånd från fastighetsgräns än 4,5 meter och/eller om komplementbyggnad uppförts på mindre avstånd än 1,5 meter från fastighetsgräns.

16. Avsteg kan medges för enklare tillbyggnad på 15 kvm eller mindre.
17. Mur, plank eller annan tät konstruktion tillåts endast i särskilda fall efter berörd nämnds bedömning och ska kompletteras med vegetation.
18. Inom angivet område på allmän platsmark får miljö- och byggnadsnämnden medge mindre byggnad i ett plan för publik verksamhet.
19. Högsta tillåten byggnadshöjd. Kupor, frontespiser och dylikt får dock uppföras i den omfattning byggnadsnämnden prövar lämpligt.
20. Kupor, frontespiser och dylikt tillåts ej med undantag för hörnmarkeringar efter vad byggnadsnämnden prövar lämpligt.
21. Plank och murar kan tillåtas, efter normal bygglovsprövning.
22. Plank och murar kan tillåtas, efter normal bygglovsprövning.
23. Fornlämningsområde. För området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kap. Samtliga ingrepp eller markförändrade åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
24. Skola samt bostäder där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.
25. Fornlämningsområde. För området gäller KML 2 kap. Markingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd. (A & B)
26. Undantag medges, efter byggnadsnämndens prövning, för andra lösningar som överensstämmer med den lokala byggnadstraditionen.
27. Högsta totalhöjd i meter, mindre byggnadsdel får överskrida denna höjd efter byggnadsnämndens medgivande.
28. Marken får inte bebyggas. Utan hinder får dock efter byggnadsnämndens medgivande, små, lätta byggnader för de boendes gemensamma nytta och trevnad uppföras, t ex miljöhus, cykel- och barnvagnsförråd, gemensamt lusthus eller festföreningslokal.

C. Planbestämmelser som kategoriserats som typ C

1. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.
2. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.
3. Stor arkitektonisk vikt ska läggas vid utformning och gestaltning av byggnad och vid val av material.
4. Bostäder, lägenhetsdaghem, garage, förråd samt icke störande verksamhet med anknytning till boendet.
5. Fasad, inklusive fönster och ventilationsdon, mot lundavägen och Alnarpsvägen ska utföras så att ljudklass A uppfylles.
6. Balkonger ska utformas i stil med de äldre byggnadernas karaktärsdrag.
7. Ytterdörr från trapphus mot Köpmansgatan måste uppfylla brandtekniska krav E 30.
8. Fasadernas rytm ska bevaras, dock får material i dörrar ändras.
9. Fasader och fönster ska utformas så att gällande riktvärden avseende buller uppfylls.
10. Av riksdagen antagna riktvärden för ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid fasad och uteplats vid bostäder får inte överskridas.
11. Av riksdagen antagna riktvärden för ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid undervisningsnivåer får inte överskridas.
12. Av riksdagen antagna riktvärden för ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid fasad och uteplats vid bostäder får inte överskridas.
13. Riksdagens angivna riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder skall innehållas.
14. Eventuell mur mot innergården skall möjliggöra viss utblick mot väster.
15. Ny bebyggelse ska utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider gällande riktvärden.
16. Bostadsbyggnad eller del av bostadsbyggnad samt uteplats mot Vankivavägen och viaduktgatan ska utföras så att trafikbullernivå, enligt Naturvårdsverkets gällande riktvärden, inte överskrids.
17. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, gällande riktvärden för buller ska klaras.
18. Färgsättningen ska harmoniera med omgivande bebyggelse.
19. Ny bebyggelse ska utföras så att trafikbullernivåer inte överskrider gällande riktvärden.
20. Byggnation ska anpassas till omgivningen och anknyta till lokal byggnadstradition i volym, form, färg, material och detaljer.
21. Verksamhet, icke störande för omgivningen.
22. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.
23. Gällande riktvärden för trafikbuller ska följas.
24. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egen art.
25. Byggnaden ska underhållas så att dess värde bevaras.

26. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
27. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
28. Uteplatser ska utföras bullerskyddande enligt gällande riktvärden.
29. Insynsskydd i form av mur till en höjd mellan 1,5-2 m, vilken också skall varieras i djupled.
30. Varje lägenhet skall vara tvåsidig med undantag för bottenvåningar.
31. Verksamheter som inte får vara störande för omgivningen.
32. Nybebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.
33. Nybebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.
34. Nybebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.
35. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
36. Område inom vilket krav på bullerdämpande fasad skall ställas för vissa arbetsplatser och undervisningslokaler för att ett tillfredsställande inomhusljudklimat skall erhållas.
37. Handel, dock ej livsmedelshandel och verksamheter som inte får vara störande för omgivningen.
38. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.
39. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala och material.
40. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
41. Bostäder och sådan verksamhet som inte innebär olägenheter gällande sundhet, brandsäkerhet och trevnad för närboende.
42. Ny bebyggelse ska ansluta till karaktärsdrag i omgivningen.
43. Byggnad ska vara av lätt karaktär och ljusa kulörer.
44. Tak skall vara av lätt karaktär.
45. Tak skall vara av lätt karaktär.
46. Balanserad ventilation skall eftersträvas.
47. Bostäder och icke störande verksamhet.
48. Byggnad ska utformas som en solitär av hög arkitektonisk kvalitet.
49. Nya byggnader skall utformas så att gällande riktvärden för högsta bullernivå inomhus från tågtrafik och vägtrafik ej överskrids.
50. Bostadshus ska vara friliggande, ha en individuell utformning och vara av god arkitektonisk kvalitet.
51. Nya bostadshus ska utformas med beaktande av riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller.
52. Avstängningsbar ventilation bör finnas.
53. Balkonger mot söder och väster ska i huvudsak ha ett horisontellt uttryck och får inte vara reflekterande.
54. Vid placering av gårdsbyggnad i fastighetsgräns ska hänsyn till solförhållandena på granngård tas.

55. Boende ska ha tillgång till minst en gemensam uteplats per bostadshus är riktvärden för uteplats klaras.
56. Boende ska ha tillgång till minst en gemensam uteplats per bostadshus är riktvärden för uteplats klaras.
57. Vid placering av gårdsbyggnad i fastighetsgräns ska hänsyn till solförhållandena på granngård tas.
58. Bullerskydd i ett genomsiktligt material ska finnas i öppningen mellan husen mot Munkhättegatan där det erfordras så att riktvärden för trafikbuller följs.
59. Lekmöjlighet ska finnas.
60. Sammanhängande fasader ska variera i sitt uttryck.
61. Anpassning av byggnadsutformning och styrning av människor med hänsyn till riskbilden, exempelvis placering av huvudentré så att byggnad utgör fysisk barriär.
62. Goda lekmöjligheter utomhus skall finnas med en lekvärdesfaktor på minst +3,0 poäng.
63. Byggnadens karaktär ska vara lätt och transperent.
64. Bostäder inomhus ska klara minst ljudklass B inomhus, avseende trafikbuller.
65. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet i området.
66. Byggnadens volym och fasadens uttryck ska anpassas till befintlig 12-våningsbyggnad belägen inom fastigheten.
67. Bottenvåningens övre gräns ska vara markerad, samt på samma höjd som intilliggande butiklokalers takfot.
68. Goda lekmöjligheter skall finnas med en lekvärdesfaktor på minst +3,0 poäng.
69. Huvudbyggnader ska i fråga om kulör och materialval utföras med beaktande av omgivande bebyggelse.
70. Dörrar ska vara av trä och va mörka/målade i traditionella färger.
71. Dörrar ska vara av trä och va mörka/målade i traditionella färger.
72. Dörrar ska vara av trä och va mörka/målade i traditionella färger.
73. På fastighet med bostadshus får även ej störande hantverksmässig verksamhet finnas.
74. Endast verksamheter som kan lokaliseras inom angivet avstånd från bostadsbebyggelse tillåts.
75. Karaktär med rader av befintliga fruktträd ska bevaras.
76. Byggnader ska anpassas till karaktären i Kivik genom materialomsorg och arkitektonisk detalj-variation/rikedom.
77. Bebyggelsen ska knyta an till lokal byggnadstradition.
78. Endast icke störande verksamhet.
79. Endast icke störande verksamhet.
80. Endast icke störande verksamhet.
81. Gällande riktvärden för buller ska efterlevas.
82. Markterrassering och stödmurar skall undvikas.
83. Byggnadskroppar och detaljer ska anpassas till riksintressets särart.
84. Industri, ej störande för omgivningen.
85. Inslag av trä kan tillåtas kring fönsterpartier.

86. Fasaden ska uppföras så att den upplevs som flera byggnader.
87. Bebyggelse och dess utemiljö ska utformas och disponeras med hänsyn till närboende.
88. Bebyggelsen ska ha en hög detaljeringsgrad.
89. Gällande riktvärden för trafikbuller för bostadsmiljö får ej överskridas.
90. Gällande riktvärden avseende bostäder och förskolor för vägtrafikbuller får ej överskridas.
91. Krav på huvudbyggnader kommer att ställas på byggnadens tekniska egenskaper och utformning avseende fönster, ventilation och byggnadsstomme.
92. Gällande riktvärden för buller ska hållas.
93. Mark mellan hus ska vara av naturkaraktär.
94. Ej störande industri.
95. Särskild omsorg skall läggas vid byggnadens utseende och utformning med tanke på läget mot E6/E20.
96. Gällande riktvärden för buller skall hållas.

D. Planbestämmelser som kategoriserats som typ D

1. De av riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller (prop. 1996/97:53) ska innehållas. (82 sidor)
2. De av riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller (prop. 1996/97:53) ska innehållas. (82 sidor)
3. Ambitionerna i "Kvalitetsprogram för yttre Ringvägens närområde" avseende byggnader och skyltar ska i möjligaste mån följas. (46 sidor)
4. Intentionerna i "Bevarandeplan 2000 för Burlövs kommun" ska följas. (185 sidor)
5. Riktlinjerna i "Kvalitetsprogram för yttre Ringvägens närområde" avseende utblickar, bebyggelseutformning och master/ skyltar ska i möjligaste mån följas. (46 sidor)
6. Riktlinjer i "Kvalitetsprogram för yttre ringvägen" avseende bebyggelseutformning, skyltar, master och övriga anläggningar skall i möjligaste mån följas. (46 sidor)
7. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska innehållas vid omgivande bostadsbebyggelse. (30 sidor)
8. Dagvatten skall renas och helt eller delvis fördröjas inom kvartersmark innan det leds vidare till recipienten (se planbeskrivningen). (55 sidor.)
9. Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid undervisningslokaler skall klaras.
10. För murar och plank som placeras på tomt avsedd för villabebyggelse och som följer riktlinjerna i planbeskrivningen krävs inte bygglov.
11. Karaktärsdrag hos byggnader, som anges i planbeskrivning, ska särskilt beaktas vid ändring. (20 sidor)
12. Ny byggnad ska anpassas till de karaktärsdrag och värden hos storstugan som angivits i planbeskrivningen. (31 sidor)
13. Kylmaskin, ventilationsdon mm ska placeras och utformas så att naturvårdsverkets regler, bullerclass c, för ljudkvaliteter för natur och kulturmiljöer inte får överskridas för omgivande fastigheter. (24 sidor)
14. Till bygglov skall fogas redovisning av grönytefaktor enligt planbeskrivningen. (A & D)
15. Riktvärden enligt boverkets allmänna råd 2008:1 samt dom nummer 1809-6 avseende Ellco Food AB skall innehållas genom vidtagande av erforderliga åtgärder enligt den till planen hörande bullerutredningen.
16. Till bygglov skall fogas parkeringsutredning som redovisar hur parkeringsnorm enligt planbeskrivningen skall innehållas. (27 sidor)
17. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)
18. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)
19. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)

20. Inom bullerstörda områden erfordras, i samband med nybyggnad av bostad, särskilda åtgärder för att innehålla riktvärden för vägtrafikbuller se planbeskrivningen. (8 sidor)
21. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)
22. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)
23. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (8 sidor)
24. För hotellverksamhet, boende, skall innehållas riktvärden för inomhusmiljö enligt boverkets allmänna råd 2008:1. (96 sidor)
25. Till bygglov skall fogas parkeringsutredning som redovisar hur parkeringsnorm enligt planbeskrivningen skall innehållas.
26. Till bygglov skall fogas i redovisning av grönytefaktor enligt planbeskrivningen. (A & D) (15 sidor)
27. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (10 sidor)
28. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivning skall särskilt beaktas vid ändring. (20 sidor)
29. Kommun får också medge allmän teknisk anläggning under eller ovan mark med placering och utformning enligt kvalitetsprogram.
30. Allmänna platser skall utformas i överensstämmelse med särskilt kvalitetsprogram. Typsektioner, material och utrustning skall utföras och vidmakthållas i enlighet med kvalitetsprogrammets föreskrifter och syfte.
31. För det offentliga rummet- allmän plats och kvartersmark som vetter mot allmän plats gäller särskilt kvalitetsprogram, som ingår i planhandlingarna.
32. Byggproduktion, byggnadsteknik, byggmaterial och produkter skall vad avser miljö- och hälsoenlighet svara mot kraven i det särskilt upprättade miljöprogrammet för Lomma hamn. (30 sidor)
33. Vid eventuella fasadförändringar ska elementssystemets karaktär beaktas, se planbeskrivningen. (17 sidor)
34. De särdrag och värden hos bebyggelse som angivits i beskrivningen skall beaktas vid ändring och underhåll. (25 sidor)
35. Vid om- och tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnaders kulturhistoriska värden enligt riktlinjer i beskrivningen. (13 sidor).
36. De särdrag och värden hos gårdsbyggnaden som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring. (10 sidor)
37. Ljudnivån från ventilationsaggregat och liknande får ej överstiga naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. (30 sidor)
38. Bullerdämpande åtgärd på kvartersmark skall anordnas så att riktvärden för trafikbuller enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 kan innehållas. (50 sidor)
39. Naturvårdsverkets "råd och riktlinjer 1978:5 - riktvärden för externt industribuller" ska innehållas. (30 sidor)

40. Det östra kvarteret ska innehålla minst två byggnader. Byggnader ska utföras så att det skapas variation mellan olika byggnader i höjd, fönstersättning och uttryck (se vidare i planbeskrivning). (24 sidor)
41. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska bevaras. (24 sidor)
42. Skyddsföreskrifter för Lunnamöllan och Vallby gäller avseende berörd grundvattentäkt fram tills nya har tagits fram.
43. Risk för markföroreningar finns. Upplysningsskyldighet till tillsynsmyndighet så väl som ansvar för åtgärder regleras i 10 kap MB (1998:808). (A & D)
44. Naturvårdsverkets riktvärden för vägtrafikbuller ska uppnås inomhus och för uteplatser.
45. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller får inte överskridas. (30 sidor)
46. Området ska höjdsättas så att ytavledning av dagvatten kan ske till gemensamma fördröjningsytor, se planbeskrivning. (14 sidor)
47. För verksamheter gäller krav på skyddsavstånd i enlighet med Boverkets "Bättre plats för arbete". (144 sidor)
48. Bostäder ska utföras så att bullernivåer från vägtrafik och järnväg ej överskrider de av Regeringen antagna riktvärdena i proposition 1996/97:53. (90 sidor)
49. Placering och utförande ska ske på ett sätt att nivåerna för flygbuller som anges i Boverkets allmänna råd 2009:1 ej överskrids. (67 sidor)
50. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelse (exteriört och interiört) och omgivande järnvägsmiljö som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring. (40 sidor)
51. Ny bostadsbebyggelse skall utformas och placeras så, att de av Riksdagen i prop. 1996/97:53 anvisade riktvärdena för väg- och järnvägtrafikbuller innehålls. (90 sidor)
52. Arkeologisk utredning ska utföras enligt planbeskrivning (17 sidor) innan exploatering sker. (A & D)
53. Användningen anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Se planbeskrivningen. (44 sidor)
54. Vid ändring skall särskilt beaktas karaktärsdragen hos byggnaderna som har angivits i planbeskrivningen. (44 sidor)