

Konsekvensutredning av
Boverkets allmänna råd om
planbestämmelser för detaljplan,
DPB

REMISS

Boverket september 2013

Innehåll

Innehåll	3
Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförordning	5
Inledning	11
Utgångspunkter	11
Mål	12
Arbetsmetod	12
Tidigt samråd	12
Remissförfarandet	13
Nordisk jämförelse	14
Generellt om de allmänna råden	15
Författningsförslag med konsekvenser	17
1. Att reglera med planbestämmelser	17
2. Gränser	19
3. Användning av allmän platsmark	22
4. Användning av kvartersmark	25
5. Användning av vattenområde	33
6. Egenskapsbestämmelser	34
7. Administrativa bestämmelser	43
Bilaga 1 – Remissinstanser	47

REMISS

Övergripande svar på frågor i konsekvensutredningsförfordning

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

Bakgrund

I plan och bygglagens fjärde kapitel regleras vad kommunerna får bestämma i en detaljplan. Hur detta ska göras anges inte direkt i lagen, men ett praktiskt och väl inarbetat system för hur regleringen ska se ut på plankartan har funnits sedan länge. Sedan 1950 har staten också tagit fram anvisningar, allmänna råd och vägledning kring hur betecknings-systemet ser ut och vad det innebär.¹

Beskrivning av problemet och vad man vill uppnå

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

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

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

Detaljplaneanvisningar - anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. Statens planverk 1987

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

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

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

detaljplan. De exempel på planbestämmelser som finns i boken är till viss del inaktuella, i något fall felaktiga och inkonsekventa.

Ett annat problem med Boken om detaljplan och områdesbestämmelser är hur den är uppbyggd. Det är otydligt vad i texterna som är lag, propositionstext, allmänna råd eller vanlig vägledning. När de allmänna råden inte är tydligt definierade blir det svårt att hänvisa till dem eller lyfta dem till en författningssamling.

Med de allmänna råden om planbestämmelser för detaljplan till Plan- och bygglagen 2010:900 tar Boverket fram allmänna råd som är aktuella, uppdaterade och tydliga.

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

Ambitionen är att göra de allmänna råden och vägledningen så tydlig att de är lätta att tolka och följa vid planläggning och lovgivning.

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

Alternativa lösningar

Ett alternativ till att göra allmänna råd är att enbart skriva vägledning om planbestämmelser. Vid en rättstillämpning väger allmänna råd tyngre än vägledande text i en handbok.

För Boverket som myndighet med ansvar för att sprida kunskap om Plan- och bygglagen blir det tydligare och för framtiden mer hanterbart att tydligt särskilja vad som är allmänna råd och vad verket anser är viktigt att lyfta fram. I arbetet med de allmänna råden dokumenteras processen och motiven till de allmänna råden på ett sätt som gör det möjligt att i framtiden förstå och bygga vidare på detta arbete.

Ett alternativ till allmänna råd eller enbart vägledande text i en handbok är att Boverket inte gör någotdera utan lämnar det fritt till kommuner och andra användare att utforma detaljplaner på valfritt sätt. Eftersom de allmänna råden inte är bindande är det alltid kommunerna som väljer att följa dem eller inte. Det som de allmänna råden tillsammans med vägledningen erbjuder är ett system för planbestämmelser som är framtaget och processat av den myndighet som har ansvar för den aktuella lagstiftningen.

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

Effekter om inte regleringen görs

Om detaljplaner skulle tas fram utan någon central idé om hur de bör vara uppbyggda och formulerade skulle det efter en tid leda till olika tillämpningar över landet. Det i sin tur kan leda till att det blir mindre förutsägbart vad planbestämmelser innebär och det blir svårare att tolka detaljplaner för såväl kommunens handläggare som privatpersoner, företagare och rättsprövande instanser.

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

Olika system innebär också större svårigheter att enkelt byta arbetsplats då det blir längre inlärningsprocesser. Även för länsstyrelser och domstolar blir tillsyn och rättstillämpningen svårare om systemen skiljer sig åt över landet och mellan kommuner.

Uppgifter om vilka som berörs av regleringen

De allmänna råden om planbestämmelser för detaljplan berör alla som arbetar med planering på detaljplanenivå, hantering av bygglov inom detaljplan samt de som ska bygga. Berörda grupper är:

- Kommuner 290 st.
- Länsstyrelser, 21 st.
- Konsultföretag inom planering och arkitektur
- Programleverantörer
- Byggherrar
- Byggherrar
- Mark- och miljödomstolarna
- Mark- och miljööverdomstolen
- Boverket
- Andra myndigheter

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

En konsekvens och därmed kostnad för användarna är den arbetsinsats som krävs för att ta till sig information, till exempel genomläsning ca två arbetsdagar, ta del av webinarier en arbetsdag. Boverkets material och informationsinsatser är dock kostnadsfria och medför enbart arbetstidsbortfall.

Om de allmänna råden inte tas fram blir konsekvensen en mer otydlig situation där återkommande och tidsödande diskussioner och tolkningssituationer uppstår mellan kommun och utövare. Om situationen skulle bli den som beskrivs ovan med en alltmer olik tillämpning skulle det medföra kostnader för till exempel byggföretag och arkitekter att i varje ny kommun lära ett nytt system.

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

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

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

Det behöver inte tas någon hänsyn till någon speciell tidpunkt utan ju tidigare det allmänna rådet börjar gälla desto bättre förutsättningar finns för att få en likartad och rättsäker tillämpning av lagstiftningen.

Boverket kommer att jobba med information på webben, nyhetsbrev etc. Informationsinsatser är viktiga, både i allmänhet om vad allmänna råd är och om de nya allmänna råden om planbestämmelser för detaljplan.

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

Se beskrivning under Uppgifter om vilka som berörs av regleringen.

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

Tidsåtgång för att ta till sig information, genomläsning ca två arbetsdagar, ta del av exempelvis webseminarier en arbetsdag. Boverkets material och informationsinsatser är kostnadsfria och medför enbart arbetstidsbortfall.

För programvaruleverantörerna innebär de allmänna råden att deras program behöver uppdateras med nyheter och förändringar i systemet vilket kräver en viss tid och arbetsinsats.

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

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

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

Målsättningen är att de allmänna råden ska vara tydliga och att informationen ska vara tillgänglig för alla så att det inte ska kunna medföra några konkurrensförhållanden. Förändringen skapar tydligare regler vilket förde innebära att konkurrensen sker på ett mer likartat sätt.

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

Den föreslagna förändringen innebär ingen ytterligare påverkan.

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

Införandet av allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan bedöms inte medföra några konsekvenser som är olika beroende på företagens storlek.

Övriga konsekvenser

Förslaget bedöms inte ge några särskilda konsekvenser ur följande perspektiv:

- Miljö
- Jämställdhet
- Barn
- Tillgänglighet

REMISS

Inledning

Utgångspunkter

I en detaljplan ska kommunen enligt plan- och bygglagen bestämma och ange gränserna för vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Utifrån detta väljer kommunen vilka planbestämmelser som behövs för att uppnå detaljplanens syfte. Inom respektive område kan bestämmelser anges som styr hur områdena får användas. För att reglera utformningen av områdena används egenskapsbestämmelser och för att planen ska vara möjlig att genomföra kan olika administrativa bestämmelser tillföras.

I plan- och bygglagen regleras vad kommunerna får bestämma i en detaljplan, men hur det ska göras styrs inte i lagen.

Om allt kommunen vill reglera med detaljplanen skrevs ut i klartext på plankartan skulle den snabbt bli oläslig och överlastad med information. Därför har ett system med olika former av symboler och tecken etablerats, de så kallade beteckningarna, som används på plankartan. Dessa redovisas vid sidan av plankartan i en lista med de juridiskt bindande planbestämmelserna. Till exempel är det brukligt att bestämmelsen som reglerar markanvändning för bostäder betecknas B på plankartan.

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

Det beteckningssystem som finns är beprövat och innehåller en gemensam stomme med möjligheter till variationer. Systemet har successivt utvecklats för att anpassas till aktuella förhållanden.

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

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

detaljplan. De exempel på planbestämmelser som finns i boken är till viss del inaktuella, i något fall felaktigt och inkonsekvent.

Ett annat problem med Boken om detaljplan och områdesbestämmelser är hur den är uppbyggd. Det är otydligt vad i texterna som är lag, propositionstext, allmänna råd eller vanlig vägledning. När de allmänna råden inte är tydligt definierade blir det svårt att hänvisa till dem eller lyfta dem till en författningssamling.

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

Mål

Med de allmänna råden för planbestämmelser för detaljplan till plan- och bygglagen 2010:900 tar Boverket fram allmänna råd som är aktuella, uppdaterade och tydliga.

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

Ambitionen är att göra de allmänna råden och vägledningen så tydlig att den är lätt att tolka och följa vid planläggning och lovgivning.

Arbetsmetod

De allmänna råden om planbestämmelser är framtagna av en arbetsgrupp på Boverket bestående av planerare, arkitekt och jurist. De allmänna råden bygger på de vägledningstexter som Boverket lade ut på PBL kunskapsbanken i november 2012. En del av vägledningstexterna ansvarar Lantmäteriet för och de har även deltagit i arbetet med de allmänna råden.

Tidigt samråd

Enligt förordningens 4§ 2p ska myndigheten, innan den beslutar om allmänna råd, så tidigt som möjligt ge statliga myndigheter, kommuner, landsting, organisationer, näringslivet och andra aktörer tillfälle att yttra sig. Syftet med det tidiga samrådet är att få fram konstruktiva synpunkter medan det finns stor möjlighet till påverkan, att skapa transparens, att uppnå bred uppslutning och engagemang kring frågan och att konsekvensutredningen och därmed beslutsunderlaget blir bättre. Boverket har haft tidigt samråd om de allmänna råden i två steg. Dels genom publicering av vägledning om planbestämmelser på PBL kunskapsbank sedan november 2012, dels genom en extern referensgrupp under våren 2013.

Vägledningstexterna om planbestämmelser lades ut på kunskapsbanken i november 2012 i samband med ett webinarium som hölls i PBL-kommitténs regi. Boverket uppmanade på seminariet användarna att komma med synpunkter på det som föreslogs i vägledningen eftersom verket hade för avsikt att göra allmänna råd. En hel del kommentarer har

kommit in på de aktuella sidorna, liksom till den mailadress som skapades för detta syfte. De synpunkter och kommentarer som har kommit in har dels gällt rent redaktionella förslag på texterna, dels synpunkter på de förändringar som föreslogs. Synpunkterna har främst kommit in från professionella användare på kommuner, länsstyrelser och konsulter. Arbetsgruppen har gått igenom samtliga synpunkter och beaktat det som varit relevant för de allmänna råden.

I början på 2013 bjöd Boverket in olika personer till att delta i en extern referensgrupp om de allmänna råden. Personerna valdes ut utifrån de nätverk som arbetsgruppen hade, via referenser eller som representanter för myndigheter. Målsättningen var att få en varierad grupp med deltagare från kommuner, länsstyrelser, bransch och myndigheter. Samtidigt var önskemålet att gruppen inte skulle vara större än det gick att hantera en träff med diskussioner. 11 personer ingår i den externa referensgruppen och samtliga deltog på en heldagsträff 27 maj i Stockholm. Deltagande var:

- Jurist Stadsbyggnadskontoret Stockholm
- Bygglövshandläggare Stadsbyggnadskontoret Malmö
- Planhandläggare Länsstyrelsen i Västernorrland
- Jurist Länsstyrelsen i Halland
- Jurist Stadsbyggnadskontoret Göteborg
- Specialist Lantmäteriet/adjungerad professor KTH
- Arkitekt Sweco
- Planeringsarkitekt FOJAB arkitekter
- Bygglövshandläggare Stadsbyggnadskontoret Stockholm
- Planeringsarkitekt Linköpings kommun
- Planeringsarkitekt Västerviks kommun

Under träffen den 27 maj gick referensgruppen tillsammans med delar av arbetsgruppen från Boverket igenom förslaget till allmänna råd. Referensgruppen hade fått förslaget utskickat i förväg och hade med sig många synpunkter och reflektioner. Boverket förde anteckningar under mötets gång och flera av deltagarna skickade även in skriftliga synpunkter efter mötet. Under juni tog arbetsgruppen på Boverket ställning till och gjorde en hel del justeringar i förslaget till allmänna råd utifrån de synpunkter som referensgruppen kommit med.

Remissförfarandet

Boverket planerar att sända de allmänna råden på remiss under ca sex veckor hösten 2013. De allmänna råden kommer att skickas till ca 75 kommuner, samtliga länsstyrelser, andra berörda myndigheter och ett urval av berörda branschföretag. Kommunurvalet har gjorts för att få en spridning geografiskt, befolkningsmässigt och för att få kommuner med varierade och komplexa planeringssituationer. För lista på remissadressater, se Bilaga 1. Remissen kommer även att läggas ut på Boverkets hemsida så att alla som har synpunkter har möjlighet att lämna det.

Generellt om de allmänna råden

Det har inte tidigare funnits allmänna råd om planbestämmelser som varit upplagda och skilda från vägledningstexter på det sätt som de nu aktuella allmänna råden. Därför är det svårt att tala om att det som nu görs som en revidering av äldre råd. Boverket ser det mer som att det tas fram allmänna råd till den nya plan- och bygglagen. Till viss del är råden likartade med de som fanns till äldre plan- och bygglagen i Boken om detaljplan och områdesbestämmelser 2002.

De nya allmänna råden bygger på de vägledningstexter som publicerades på PBL kunskapsbanken i november 2012. Arbetsgruppen på Boverket har sedan gått igenom texterna för att identifiera vad som bör ges statusen allmänna råd.

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

De allmänna råden är indelade i sju delar:

- Att reglera med planbestämmelser
- Gränser
- Användning av allmän platsmark
- Användning av kvartersmark
- Användning av vattenområde
- Egenskapsbestämmelser
- Administrativa bestämmelser

De allmänna råden utgår till stor del från texterna i kunskapsbanken, men alla texter på PBL kunskapsbanken innehåller inte allmänna råd utan består mer av lag och vägledning. Det innebär att indelningen i allmänna råd inte är helt överensstämmande med antalet artiklar på kunskapsbanken.

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

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

REMISS

Författningsförslag med konsekvenser

1. Att reglera med planbestämmelser

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

Allmänt råd

Mark- och vattenanvändningen inom ett område kan regleras med planbestämmelser i en detaljplan.

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

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

Planbestämmelser kan endast reglera åtgärder inom planområdet, med undantag för bestämmelserna i 4 kap 12 § punkt 3 plan- och bygglagen.

Planbestämmelser bör inte innehålla hänvisningar till andra dokument eller lagar. Vissa hänvisningar kan dock göras för att en bestämmelse inte ska bli alltför omfattande, men då endast till en begränsad och tydligt angiven del av planbeskrivningen.

Motiv

Det allmänna rådet är ett förtydligande av plan- och bygglagen. Plan och bygglagen anger att mark- och vattenanvändningen får regleras med detaljplan (PBL 4:1). Det allmänna rådets första stycke konkretiserar detta till att det är planbestämmelserna i en detaljplan som är reglerande.

Andra stycket konkretiserar att planbestämmelserna bör vara tydligt formulerade (PBL 4:32).

Tredje stycket förtydligar lagens skrivning om att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte (PBL 4:32). Det allmänna rådet konkretiserar det till att endast nödvändiga planbestämmelser bör tas upp i planen. En detaljplans syfte bör förklara anledningen till detaljplanen och vad planen avser att uppnå.

Planens syfte används även vid tolkning av planen vid till exempel lovsansökan.

Fjärde stycket tar upp och förtydligar en detaljplans reglerande verkan. Utgångspunkten är att en detaljplan enbart kan reglera inom planområdet, men det finns ett undantag och det förtydligas i det allmänna rådet. Femte stycket tar upp planbestämmelser med hänvisningar. Bestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument eller till andra lagar är ofta för otydliga för att uppfylla tydlighetskravet i lagen. Detta gäller även bestämmelser som endast anger att ett visst lagrum ska följas. I undantagsfall kan dock vissa hänvisningar behöva göras för att en bestämmelse inte ska bli alltför omfattande. Boverket anser att det om en hänvisning inte går att undvika endast bör hänvisas till en tydligt angiven del av planbeskrivningen. Formuleringarna i den hänvisade texten måste också uppfylla lagens krav på tydlighet och ha stöd i fjärde kapitlet plan- och bygglagen. Planbeskrivningen följer planen och detta gör hänvisningen lättare att hitta när planen ska tolkas. Det är viktigt eftersom planer ofta har lång användningstid, då tolkning ofta kan ske flera årtionden efter planens upprättande.

Konsekvenser

Boverkets bedömning är att det för användarna blir tydligare hur planbestämmelser kan och bör användas.

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

Allmänt råd

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

Vid precisering av en planbestämmelse kan beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra.

Tillfällig användning bör betecknas med index kopplat till huvudanvändningen och preciseras i planbestämmelsen.

Det är möjligt att kombinera flera olika användningar inom samma område. Kombinationer av användningar bör betecknas med respektive beteckningar. Vid färgläggning bör den dominerande användningens färg användas. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om fördelningen dem emellan är fördelningen helt fri.

Motiv

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

I det andra stycket föreslår de allmänna råden att vid behov av precisering av bestämmelser görs det med index i form av en nedsänkt siffra. Det kan även behövas om det finns flera olika bestämmelser som har samma beteckningsbokstav men olika betydelser. Indexsiffrorna brukar vanligtvis vara löpande.

Tredje stycket anger hur tillfällig användning kan anges. Tidigare vägledning föreslog att tillfällig användning skulle anges med den egentliga användningen följt av den tänkta tillfälliga inom klammer.

Boverket anser att en eventuell tillfällig användning kan ses som en precisering av en bestämmelse och anges därför som en sådan tillsammans med en tidsangivelse.

Fjärde stycket tar upp hur beteckningar anges vid kombinationer av användningar. Om marken med tanke på samhällsstruktur och omgivningsstörningar är lämplig för flera alternativa ändamål kan flera olika användningar för kvartersmark kombineras. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om proportionerna dem emellan är fördelningen fri. Det innebär även att marken kan användas uteslutande för en av de tillåtna användningarna.

Konsekvenser

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

Förslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser.

2. Gränser

2.1 Gränslinjer – 4 kap 5 § punkt 1, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Linjebreddden bör väljas så att kartbilden som helhet blir tydlig.

Tidigare gällande gränser bör inte redovisas i planer.

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

Motiv

Det är viktigt att de gränser som avgränsar planbestämmelser i en detaljplan är tydliga och skiljer sig från varandra, från illustrationslinjer och från grundkartans gränser (PBL 4:30).

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

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

Konsekvenser

Det allmänna rådet medför att planerna blir mer exakta och tydliga och innebär att flera detaljplaner kan sammanställas och presenteras som en helhet.

2.2 Planområdesgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL*Allmänt råd*

Planområdesgräns bör anges med linjen:

Planområdesgräns begränsar det område på kartan som detaljplanen omfattar.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.3 Användningsgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningsgräns bör anges med linjen:

Användningsgränser avgränsar områden med olika användningar.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.4 Egenskapsgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL*Allmänt råd*

Egenskapsgräns bör anges med linjen:

Egenskapsgränser avgränsar områden med egenskapsbestämmelser.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.5 Administrativ gräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL*Allmänt råd*

Administrativ gräns bör anges med linjen:

---+---+---+---

Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

2.6 Gränshierarki – 4 kap 5 § punkt 1, 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns.

En egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

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

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

Motiv

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

Sista stycket anger att egenskapsgränser och administrativa gränser kan korsa varandra utan att det får någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar. Tidigare har egenskapsgränsen använts i stor utsträckning även för administrativa bestämmelser. För att särskilja och förtydliga klargör det allmänna rådet vad som ska användas när. Detta då de ofta hanterar olika typer av information och regleringar som ofta överlappar varandra. Ett exempel på en administrativ bestämmelse som kan behöva korsa egenskapsgränser är upphävande av strandskydd. Eftersom den gränsen följer den organiska strandlinjen till skillnad mot de mer tekniska övriga planlinjerna uppstår det lätt fält där informationen annars skulle behövas upprepas.

Konsekvenser

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

2.7 Kombinationer av plangränser – 4 kap 5 § punkt 1, 30 § PBL*Allmänt råd*

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

Motiv

Det allmänna rådet syftar till att på plankartan kunna uttrycka vilka bestämmelser som gäller och var de gäller.

Konsekvenser

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

3. Användning av allmän platsmark

3.1 Användning av allmänna platser – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Med allmän platsmark menas all mark inom ett planområde som inte ska utgöra kvartersmark eller vattenområde och som ska vara allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov.

Användningar av allmän platsmark bör på plankartan betecknas med ord i klartext med versaler.

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

Motiv

Första stycket anger vad som avses med allmän platsmark. Övrigt har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

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

Allmänt råd

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

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

Motiv

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

Andra stycket anger att beteckningen torg ska användas för alla typer av torg. Behövs en precisering används indexsiffran.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.3 Väg – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen väg bör betecknas med versaler, VÄG, och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Användningen väg är allmän väg avsedd främst för trafik till, från och/eller genom en tätort.

Motiv

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

I det allmänna rådet har flera tidigare användningar om trafik slagits

samman. De tidigare användningarna INFART och GENOMFART ingår i VÄG.

Närmare reglering bör inte göras i detaljplan utan i lokala trafikföreskrifter.

Konsekvenser

Genom en färgläggning på de allmänna platserna blir det tydligare att skilja ut det som är planlagt mot det som ligger utanför planområdet. Boverket bedömer att det allmänna rådet klargör att trafikföring inte närmare regleras i detaljplan. En positiv konsekvens blir att trafikföreskrifterna inte riskerar att strida mot detaljplaner i lika stor utsträckning som tidigare. Vid behov av förändringar är det enklare att ändra trafikföreskrifter än detaljplaner.

3.4 Huvudgata – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen huvudgata bör betecknas med versaler, HUVUDGATA, och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Användningen huvudgata är avsedd främst för trafik mellan olika områden inom en tätort.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.5 Lokalgata – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen lokalgata bör betecknas med versaler, LOKALGATA, och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Användningen lokalgata är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan.

Motiv

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

Andra stycket anger att användningen lokalgata främst är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen omfattar även det som tidigare betecknades INDUSTRIGATA, BUSSGATA, GÅNGFARTSOMRÅDE och GÅGATA. Anledningen är att det oftast är lämpligare att göra den typen av preciseringar av lokalgatan genom exempelvis lokala trafikförordningar som är enklare att justera vid behov än en detaljplan.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.6 Gång- och cykelväg – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen gång- och cykelväg bör betecknas med versaler, GC-VÄG, och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Användningen GC-väg är avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljust grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som ligger utanför planområdet. I tidigare vägledning från Boverket hade användningen beteckningen GCM-väg. I det allmänna rådet har M:et tagits bort, då mopedtrafik (högst 30 km/h) är tillåtet på gång- och cykelväg. Frågan regleras genom annan lagstiftning.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

3.7 Parkeringsplats – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 13, 30 §§ PBL

Allmänt råd

Användningen parkeringsplats bör betecknas med versaler, P-PLATS, och ges vid färgläggning ljust grå färg.

Användningen p-plats är avsedd för parkering för alla slags fordon.

Motiv

Det allmänna rådet föreslår en ljust grå färgläggning, detta för att skilja ut det som är planlagt mot det som ligger utanför planområdet. I övrigt motsvarar det allmänna rådet tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

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

Allmänt råd

Användningen park bör betecknas med versaler, PARK, och ges vid färgläggning grön färg.

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

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

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

Allmänt råd

Användningen natur bör betecknas med versaler, NATUR, och ges vid färgläggning grön färg.

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

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

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

Allmänt råd

Användningen skydd bör betecknas med versaler, SKYDD, och ges vid färgläggning grön färg.

Användningen skydd bör användas för områden som skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4. Användning av kvartersmark

4.1 Användning av kvartersmark – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Med kvartersmark menas all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

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

Motiv

Första stycket anger vad som avses med kvartersmark. Övrigt har inte förändrats från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

4.2 Bostäder – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen bostäder bör användas för boende i olika former. Boendet är huvudsyftet och är av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

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

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

Användningen centrum kan användas för handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå för många människor.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.4 Vård – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

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

Användningen vård bör användas för all slags vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.

Motiv

Skillnaden mot tidigare vägledning från Boverket är att användningen vård har avgränsats till att enbart gälla människor, inte även djur som tidigare. Anledningen till avgränsningen är att förtydliga användningen. Boverket anser att de olika användningarna har alltför olika förutsättningar, krav och omgivningspåverkan för att betecknas på samma sätt. Djurrelaterade verksamheter bör läggas under användningen L Odling och djurhållning. Se 4.10.

Konsekvenser

Det allmänna rådet innebär en ökad tydlighet.

4.5 Tekniska anläggningar – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

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

Användningen tekniska anläggningar bör användas för alla typer av anläggningar för tekniskt ändamål.

Motiv

Det allmänna rådet har fått en mer generell skrivning som omfattar fler typer av anläggningar än tidigare vägledning från Boverket. Boverket anser det önskvärt att hålla användningen öppen och inte begränsa eventuell ny och önskvärd teknik.

Konsekvenser

Det allmänna rådet innebär att användningen blir mer användbar och tidsenlig.

4.6 Flygtrafik – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

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

Användningen flygtrafik bör användas för de områden, anläggningar och byggnader som behövs för flygverksamheten och kompletterande handel och service till resenärer.

Motiv

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

Konsekvenser

En eventuell konsekvens kan bli att det blir svårbedömt vad som är kompletterande handel till skillnad från fristående. För större anläggningar med en förväntning på mer omfattande handel kan det därför vara lämpligt med en kombination med användningen detaljhandel.

4.7 Detaljhandel – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

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

Användningen detaljhandel bör användas för köp och försäljning av varor och tjänster.

Motiv

Det allmänna rådet har ändrats genom att genom att användningen heter detaljhandel istället för handel som i tidigare vägledning från Boverket. Med detaljhandel avses handel med enskilda varor till framförallt privatpersoner. Avsikten har varit att förtydliga och särskilja från handel på den nya användningen Z verksamhetsområde. Se mer under 4.20.

Konsekvenser

Användningen kan upplevas mer begränsande med ett mindre tolkningsutrymme. Boverket anser att det är mer tydligt vad som avses med användningen. Eftersom Boverket samtidigt föreslår en ny användning för verksamhetsområdena bör det inte uppstå några problem i praktiken.

4.8 Industri – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen industri bör användas för all slags produktion, lagring, partihandel och hantering av varor. I användningen industri kan även drivmedelsförsäljning och fordonsservice ingå.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen industri har inte förändrats i sak jämfört med tidigare vägledning. Däremot har Boverket infört en ny användning för Z verksamhetsområde som omfattar delar av det som tidigare låg under industri. Se mer under 4.20.

Drivmedelsförsäljning och fordonsservice, som tidigare utgjorde en egen användning kan nu ingå i industri, vilket är en anpassning till dagens behov.

Konsekvenser

Boverket anser att det är tydligare vad som avses med användningen industri.

4.9 Kontor – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen kontor bör användas för personaltät verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Motiv

I tidigare vägledning från Boverket ingick hotell i verksamheten kontor. I det nya allmänna rådet har hotell tagits bort då Boverket anser att kontor och hotell inte är likartade användningar. Användningarna har olika omgivningspåverkan, krav på miljö och förutsättningar. Boverket har också noterat att hotell uppförda på kontorsmark övergått till lägenhetshotell som är att betrakta som boende. Eftersom kontor ofta har använts som användning där boende inte bedömts lämplig av olika skäl är detta inte någon önskvärd utveckling. Hotell har i de allmänna råden nu en egen användning O Hotell, se 4.13.

Konsekvenser

När hotelltillhörigheten på kontorsanvändning försvinner på nya planer kan planerna komma att upplevas mindre flexibla. En förhoppning är dock att planerna blir tydligare och om det är lämpligt med både kontor och hotell så kan kommunerna ange en kombination av dessa, vilket blir tydligare vid tolkning av planen.

4.10 Odling och djurhållning – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen odling och djurhållning bör betecknas med versalt L och ges vid färgläggning ljusgrön färg.

Användningen odling och djurhållning bör användas för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård, begravningsplats för djur samt de byggnader som behövs för respektive verksamhet. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår.

Motiv

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

Konsekvenser

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

4.11 Begravning – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen begravningsplats bör betecknas med versalt M och ges vid färgläggning lila färg.

Användningen begravningsplats bör användas för den verksamhet samt de byggnader och anläggningar som behövs för begravningsplats.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.12 Friluftsliv och camping – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen friluftsliv och camping bör betecknas med versalt N och ges vid färgläggning mörkgrön färg.

Användningen friluftsliv och camping bör användas för campingplatser med tillhörande verksamheter. Områden som ska vara till för det rörliga friluftslivet ingår i ändamålet. Campingplatser är därför avsedda endast för tillfällig uthyrning.

Motiv

Användningen N friluftsliv och camping har ersatt den tidigare beteckningen N friluftsområde. Anledningen är att förtydliga att camping är förenligt med rörligt friluftsliv, till skillnad mot mer varaktigt boende. Motivet är att skydda områden som är till för det rörliga friluftslivet.

Konsekvenser

Avsikten är att det ska bli svårare att omvandla campingplatser till boende.

4.13 Hotell – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen hotell bör betecknas med versalt O och ges vid färgläggning turkos färg.

Användningen hotell kan användas för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler.

Motiv

Användningen hotell är ny. Tidigare var hotell en möjlig verksamhet på användningen kontor, men Boverket anser att i nya planer bör det ges en egen användning då de har olika omgivningspåverkan, krav på miljö och förutsättningar.

Konsekvenser

Ett problem med att verksamheter byter tillhörighet är att det kan upplevas rörigt och svårtolkat. För att tolka planen måste man veta när planen gjordes och vilken vägledning som gällde då. Förhoppningen med den nya användningen är att det tydligare ska framgå vad som avses med planen och att användningen ska vara lämplig i alla planer där den förekommer.

4.14 Parkering – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 13, 30 §§ PBL

Allmänt råd

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

Användningen parkering bör användas för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.15 Besöksanläggningar – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen besöksanläggningar bör betecknas med versalt R och ges vid färgläggning rosa färg.

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

Motiv

Användningen besöksanläggningar är en sammanläggning av användningarna R kultur och Y idrott som fanns i tidigare vägledning från Boverket. Idag är allt oftare gränserna mellan funktionerna i dessa användningar mer flytande. Verksamheten i en byggnad kan ena dagen vara sporthall, för att till helgen användas för konsert eller som utställningshall. Gemensamt är dock att verksamheterna riktar sig till besökare, antingen som utövare eller som publik. Det ställer krav på

tillgänglighet och framkomlighet. Det allmänna rådet föreslår därför användningen R besöksanläggning.

Konsekvenser

En konsekvens av en så bred användning som besöksanläggning kan vara att det ofta uppkommer behov av precisering av bestämmelsen. Detta eftersom en opreciserad användning utan inskränkningar kan tänkas medge många olika typer av besöksanläggningar. En konsekvens av den nya användningen kan vara en viss otydlighet jämfört med äldre planer vad som är möjligt och inte. Boverket anser dock att fördelarna med en gemensam användning för besöksanläggningar överväger detta.

4.16 Skola – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen skola bör användas för alla slag av skolor, undervisnings- och forskningslokaler. Även förskolor och fritidshem ingår i användningen skola.

Motiv

Det allmänna rådet om användningen skola har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket. Språket har typ moderniserats för att följa utvecklingen.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.17 Trafik – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen trafik bör användas för väg- och spårtrafik samt vägreservat som tar i anspråk kvartersmark. Till ändamålet räknas även alla de byggnader och anläggningar som kan behövas.

Motiv

Användningen trafik har fått en något mer generell beskrivning jämfört med tidigare vägledning från Boverket vilket medför ett litet större tolkningsutrymme.

Konsekvenser

Avsikten med den mer generella skrivningen är att göra användningen lättare att använda.

4.18 Lager – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen lager bör betecknas med versalt U och ges vid färgläggning blågrå färg.

Användningen lager bör användas för lagring av material och varor. Även partihandel med lagervaror ingår.

Motiv

I arbetet med de allmänna råden har det förts diskussioner om att ta bort användningen lager då den funktionen finns med i användningarna handel, industri och verksamhetsområde. Men användningen har lämnats kvar då den även kan vara användbar som egen användning, inte minst som skyddsområde mellan industri och verksamheter som är känsliga för störningar.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

4.19 Hamn – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen hamn bör betecknas med versalt V och ges vid färgläggning blågrå färg.

Användningen hamn bör användas för verksamheter som hör till sjötrafiken men som befinner sig på land. Kompletterande handel och service ingår.

Motiv

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

Konsekvenser

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

4.20 Verksamhetsområde – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

Användningen verksamhetsområde bör betecknas med versalt Z och ges vid färgläggning beige färg.

Användningen verksamhetsområde bör användas för detalj- och partihandel, service, fordonsservice, lager, industri och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Motiv

I det allmänna rådet finns en ny användning, Z verksamhetsområde. De flesta tätorter har områden med verksamheter som är svåra att placera in i någon av de andra mer specificerade användningarna och som motsvarar det som i äldre planer angavs som småindustri. Idag finns det ofta ett stort inslag av service och handel i dessa områden. Verksamheterna behöver en del ytor liksom parkerings- och angöringsmöjligheter. Ofta tillkommer de här typerna av verksamhetsområden på planerad industrimark där trafikförsörjningen inte är dimensionerad för att klara av handelns behov. Syftet med Z-områden är att tydliggöra en typ av områden som finns men som är svår att planera för och för att uppmärksamma behovet av goda trafiklösningar i dessa områden.

Konsekvenser

Boverket anser att användningen Z verksamhetsområden fyller ett behov som inte uppfyllts av de användningar som funnits i tidigare vägledningar. En konsekvens av införandet av den nya användningen kan bli att det blir svårt att avgöra var gränsen går gentemot ett rent handels- eller industriområde. En risk kan vara att kommunerna väljer att enbart använda sig av Z-områden, vilket kan medföra problem för industrier med större omgivningspåverkan att etablera sig.

Borttagna användningar

I de allmänna råden finns inte två användningar och beteckningar med som funnits i tidigare vägledning från Boverket, senast Boken om detaljplan och områdesbestämmelser 2002.

G Bilservice

I de allmänna råden finns motsvarande verksamhet som tidigare hade användningen G bilservice i detta råd på Z verksamhetsområde och J industri. Anledningen till att användningen har tagits bort är att den inte bedöms behövas mer då Z-områden kan användas och anses vara mer flexibla för framtida behov.

Y Idrott

Användningen Y idrott finns nu i samlingsbestämmelsen R Besöksanläggningar, se 4.15.

Q användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden

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

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

5. Användning av vattenområde

5.1 Användning av vattenområde – 4 kap. 5 § punkt 3, 30 § PBL

Allmänt råd

Med vattenområde menas vatten inom ett planområde som ska vara öppet vatten.

Användningar av vattenområde bör på plankartan betecknas med versal W och ges vid färgläggning blå färg.

Vattenområden kan göras möjliga för en användning och betecknas då med tillägg av ytterligare versal ur användningslistan för kvartersmark. Samma avgränsningar gäller då som för motsvarande användning på kvartersmark.

Alla anordningar under, i eller över vattnet bör regleras med egenskapsbestämmelser.

Motiv

Det allmänna rådet har inte förändrats i sak jämfört med tidigare vägledning från Boverket. Det har gjorts ett förtydligande att det är egenskapsbestämmelser som kan användas på vattenområde.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6. Egenskapsbestämmelser

6.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 2 §, 5 § punkt 2, 6 §, 8 § punkt 2, 9, 10 §§, 11 § punkt 1 och 3, 12, 13, 16, 18, 30, 32 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser preciserar och avgränsar utnyttjandegrad, begränsningar, fastighetsstorlek, markens anordnande, placering, utformning och utförande av byggnadsverk, störningsskydd samt utformning av allmänna platser.

Egenskapsbestämmelser på allmän platsmark bör oftast betecknas med ord i klartext/förkortningar skrivna med gemener. Egenskapsbestämmelser på kvartersmark och vattenområde bör oftast betecknas med en fristående gemen bokstav. Utöver detta kan egenskapsbestämmelser även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser gälla.

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

Motiv

Det allmänna rådet är ett förtydligande av den äldre vägledningen från Boverket där det inte framgick tillräckligt tydligt hur bestämmelser om utformning av allmän plats och egenskapsbestämmelser på kvartersmark och vattenområden ska betecknas och användas. Syftet med förtydligandet är att det ska bli tydligare vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark och vattenområde.

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

I tidigare vägledning beskrevs möjligheten att reglera hastighet och fordonsflöden som utformning av allmän plats, det vill säga egenskapsbestämmelser. Då Boverket idag inte kan finna något lagstöd

för en sådan reglering i detaljplan finns inte detta med i de allmänna råden.

Konsekvenser

Konsekvensen av att det blir tydligare hur allmän platsmark respektive kvartersmark och vattenområde ska betecknas kan bli att äldre planer upplevs mer svårtolkade eftersom det tidigare har varit mer otydligt.

6.2 Utnyttjandegrad – 4 kap 11 § punkt 1, 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad kan reglera exploateringens största och minsta omfattning inom ett område.

Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad kan anges antingen som andel i procent eller med fasta tal. Bestämmelsen bör betecknas med gement e följt av antingen procenttal eller areamått. Alla areamått bör anges i kvadratmeter.

Motiv

Det allmänna rådet förtydligar vad utnyttjandegrad är och hur det används. Tidigare vägledning var oklart formulerad när det gäller utnyttjandegrad.

Konsekvenser

Boverkets bedömning är att det allmänna rådet ger bättre förutsättningar för att tydligt reglera utnyttjandegraden.

6.3 Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 11 § punkt 1, 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

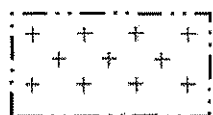
Allmänt råd

Möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas kan regleras med prickad mark.

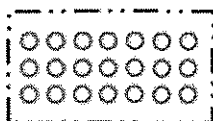
Prickmark betyder att byggnad inte får byggas. Prickmark bör betecknas med rastret:



Korsmark betyder att endast i planen angiven typ av komplementbyggnad får byggas. Korsmark bör betecknas med rastret:



Ringmark betyder att marken får byggas under eller över med bjälklag. Ringmark bör betecknas med rastret:



Motiv

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

I det allmänna rådet har de olika typerna av prickad mark namngetts. Jämfört med den äldre vägledningen har en typ tagits bort, den som tidigare hade bestämmelsen Marken får byggas under(över) med ett bjälklag som planteras. Samtidigt har ringmark fått en enklare bestämmelse och kan därmed anses omfatta båda de tidigare bestämmelserna och preciseras vid behov.

Prickmark är inte riktigt samma bestämmelse som förut. Det är historiskt en av de mest använda egenskapsbestämmelserna och har haft en väl inarbetad betydelse, marken får inte bebyggas, vilket i allmänna ordalag har avsett byggnader och vissa anläggningar. I PBL 2010:900 infördes i första kapitlet ett antal legaldefinitioner, varav bebygga var en av dessa. Bebygga fick därmed en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts i planbestämmelser. För att mer motsvara den tidigare betydelsen har det allmänna rådet angivit bestämmelsen Byggnad får inte byggas.

Konsekvenser

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

6.4 Markreservat för allmännyttiga ändamål – 4 kap 6, 30 §§ PBL

Allmänt råd

Ett markreservat innebär att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

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

Markreservat där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar bör betecknas med gement u.

Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning bör betecknas med gement l.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar bör betecknas med gement h.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation bör betecknas med gement c.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik bör betecknas med gement x.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik bör betecknas med gement z.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig vägtrafiktunnel bör betecknas med gement t.

Motiv

I det allmänna rådet har markreservat för allmännyttiga ändamål fått en egen rubrik och skilts från begränsning av markens bebyggande som det stod under i tidigare vägledning.

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

Även om lagtexten säger markreservat för allmänt ändamål har Boverket tillsammans med Lantmäteriet kommit fram till att bestämmelsen bör vara markreservat för allmännyttiga ändamål. Begreppet allmänt ändamål har tidigare använts i sammanhanget "levartersmark för allmänt ändamål". I det sammanhanget innebär begreppet sådan verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun. När begreppet allmänt ändamål används i samband med bestämmelserna om markreservat har det en annan innebörd, nämligen att tillgodose allmännyttiga ändamål och utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag. Genom att ändra bestämmelsen till markreservat för allmännyttigt ändamål möjliggörs detta.

I tidigare vägledning fanns g gemensamhetsanläggning tillsammans med markreservaten. I det allmänna rådet har det fått en egen rubrik då det inte är ett markreservat för allmännyttigt ändamål. Se 6.5.

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

Konsekvenser

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

6.5 Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § punkt 3, 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om markreservat där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning bör betecknas med gement g.

Motiv

I tidigare vägledning fanns g gemensamhetsanläggning tillsammans med de övriga markreservaten. I det allmänna rådet har det fått en egen rubrik då det inte är ett markreservat för allmännyttigt ändamål. Gemensamhetsanläggningar är till för vissa fastställda fastigheters behov. Syftet med att ge gemensamhetsanläggning en egen rubrik skilt från övriga markreservat är att tydliggöra denna skillnad.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.6 Fastighetsstorlek – 4 kap. 18, 30 §§ PBL*Allmänt råd*

Egenskapsbestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek bör betecknas med gement d.

Motiv

Kommunen kan i detaljplanen bestämma en största eller minsta fastighetsstorlek. Enligt ÄPBL kunde kommunen i detaljplanebestämmelser ange "principerna för fastighetsindelningen" vilket kunde uttryckas på olika sätt. Detta har i PBL 2010:900 preciserats till att endast avse fastighetsstorlek. I tidigare vägledning kunde fastighetsbestämmelser anges under beteckning e. I de allmänna råden anges att beteckningen för bestämmelser om minsta eller största fastighetsstorlek är ett gement d.

Konsekvenser

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

6.7 Placering – 4 kap. 16 § punkt 1, 30 § PBL*Allmänt råd*

Egenskapsbestämmelser om placering kan användas för att reglera byggnadsverks placering dels på tomten i förhållande till granntomter, eller på fastighet i förhållande till grannfastigheter och dels på tomt eller fastighet i förhållande till gata och omgivning.

Egenskapsbestämmelser om placering bör betecknas med gement p.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.8 Byggnadstyper – 4 kap. 11 § punkt 3, 16 § punkt 1, 30 § PBL*Allmänt råd*

Egenskapsbestämmelser om byggnadstyper används för att reglera typ av byggnad och lägenhetsfördelning.

Egenskapsbestämmelser om byggnadstyper bör betecknas med gement v.

Motiv

I vägledningar till ÄPBL har motsvarande bestämmelser beskrivits under rubriken Utformning, Utseende, Utförande. I det allmänna rådet har en del av bestämmelserna som tidigare låg under Utformning, Utseende,

Utförande delats upp i Byggnadstyper, Utseende, Höjd på byggnader och Byggnadsteknik. Syftet är att särskilja de olika bestämmelserna och för att få vägledningen praktiskt hanterbar.

Konsekvenser

Avsikten med uppdelningen i flera rubriker och bestämmelser är att det ska bli tydligare och att planerna ska bli mer lättolkade.

6.9 Utseende – 4 kap. 16 § punkt 1, 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utseende reglerar mindre delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk.

Egenskapsbestämmelser om utseende på nya byggnader bör betecknas med gement f.

Motiv

Det allmänna rådet motsvarar tidigare vägledning, men tydliggör ytterligare vad som omfattas.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.10 Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan.

Våningsantal bör betecknas med siffra i fyrkant:



Högsta nockhöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Högsta totalhöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Högsta byggnadshöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Med takvinkel regleras takets lutning i grader. Takvinkel kan anges antingen som en exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel. Takvinkel bör betecknas med symbolen:



Motiv

I vägledningarna till ÄPBL har motsvarande bestämmelser beskrivits under rubriken Utformning, Utseende, Utförande. I det allmänna rådet har en del av bestämmelserna som tidigare låg under Utformning, Utseende, Utförande delats upp i Byggnadstyper, Utseende, Höjd på byggnader och Byggnadsteknik. Syftet är att särskilja de olika bestämmelserna och för att få vägledningen praktiskt hanterbar.

I det allmänna rådet finns tre förslag på hur höjd på byggnader kan anges i detaljplan. Till skillnad från tidigare vägledning har alla tre nu symboler att använda som beteckning på plankartan.

Det allmänna rådet anger att våningshöjd ska betecknas med siffra i en fyrkant istället som i tidigare vägledning med romerska siffror. Romerska siffror som tidigare användes upplevs omoderna, svårtolkade och riskerar att förväxlas med användningsbokstäver.

Konsekvenser

Risken för feltolkning minskar genom att de olika sätten att reglera höjd på byggnader ges egna symboler. Planerna kommer också att upplevas mindre krångliga med en mer lättläst våningshöjd.

6.11 Byggnadsteknik – 4 kap. 16 § punkt 1 och 5 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om byggnadsteknik används när särskilda tekniska åtgärder utöver de tekniska egenskapskraven krävs för att en bebyggelse ska kunna komma till stånd.

Egenskapsbestämmelser om byggnadsteknik bör betecknas med gement b eller med symboler.

Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Största djup i meter för dränerande ingrepp bör betecknas med symbolen:



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



Motiv

Det allmänna rådet om byggnadsteknik har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket. Rådet har uppdaterats.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.12 Mark och vegetation – 4 kap. 10, 13 §§, 16 § punkt 1, 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om marknivåer bör betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjd bör betecknas med symbolen + 0.0

Egenskapsbestämmelser om mark och vegetation på kvartersmark bör betecknas med gement n.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.13 Utfart och stängsel – 4 kap 9, 30 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utfartsförbud och stängsel mot allmän plats bör betecknas med symboler på gränslinjerna som visar var utfart inte får anordnas respektive var stängsel ska finnas.

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

Utbredningens början och slut markeras på användningsgränsen med halv cirkel.

Motiv

Det allmänna rådet om utfart och stängsel har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket.

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.14 Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud – 4 kap. 8 §, 16 § punkt 2-4, 30 § PBL*Allmänt råd*

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud kan enbart anges för befintlig befintliga byggnadsverk och miljöer.

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer bör alltid kombineras med utökad lovplikt för åtgärder som har påverkan på skyddsvärdet.

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud bör betecknas med gement q.

Motiv

Det allmänna rådet har i jämförelse med tidigare vägledning från Boverket förtydligat kopplingen till en ändring av lovplikt.

Konsekvenser

Att skyddsbestämmelser alltid bör kombineras med en utökad lovplikt kan innebära svårigheter med tillsynen och ökad administration och merkostnader för fastighetsägare. Samtidigt medför det en bättre kontroll som ger en större tyngd åt bestämmelsen.

6.15 Varsamhet – 4 kap. 16 § punkt 2, 30 § PBL*Allmänt råd*

Varsamhetsbestämmelser kan enbart anges för befintliga byggnadsverk.

Varsamhetsbestämmelser tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverk som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Varsamhetsbestämmelser bör betecknas med gement k.

Motiv

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

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

6.16 Skydd mot störningar – 4 kap. 12, 30 §§ PBL*Allmänt råd*

Egenskapsbestämmelser med krav på skyddsåtgärder bör kombineras med administrativa bestämmelser om att lov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte kan ges förrän åtgärd som uppfyller bestämmelsen om skydd mot störning är utförd.

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning bör endast användas undantagsvis.

Egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar på kvartersmark bör betecknas med gement m.

Motiv

Det allmänna rådet om skydd mot störningar har i jämförelse med tidigare vägledning från Boverket förtydligat kopplingen/kombinationen till villkor för lov enligt 4 kap 14 § PBL.

Konsekvenser

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

7. Administrativa bestämmelser

7.1 Administrativa bestämmelser – 4 kap. 7, 14, 15, 17, 18, 21, 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, fastighetsindelning och upphävande av strandskydd i detaljplan.

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

Administrativa bestämmelser för delar av planområdet bör betecknas med fristående gement a.

Motiv

Det allmänna rådet om administrativa bestämmelser har inte förändrats i sak från tidigare vägledning från Boverket. Rådet har uppdaterats

Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

7.2 Ändrad lovplikt – 4 kap. 15, 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som avses.

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

Motiv

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

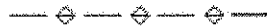
Konsekvenser

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

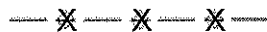
7.3 Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § punkt 1 samt 30 § PBL*Allmänt råd*

Fastighetsindelningsbestämmelser bör användas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas.

Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelningsgräns som gäller i sitt exakta läge. Fastighetsindelningsgräns bör betecknas med linjen:



Fastighetsgränser som ska upphöra att gälla bör betecknas med överkorsad fastighetsindelningsgräns:



Fastighetsindelningsgränser gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelningsgräns sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. Fastigheterna bör namnges med Lott följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Vid tredimensionell fastighetsbildning bör fastighetsindelningsbestämmelserna anges på en särskild plankarta och kompletteras med en sektion.

Motiv

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

Konsekvenser

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

7.4 Rättighetsområden – 4 kap. 18 § punkt 2 och 4, 30 § PBL*Allmänt råd*

Bestämmelser för nya rättighetsområden och rättighetsområden som ska upphöra bör betecknas med gement a, kompletterat med indexsiffra och avgränsas med administrativa gränser.

Rättighetsgränser som ska upphöra att gälla bör betecknas med överkorsad administrativ gräns.

Motiv

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

Konsekvenser

En risk med bestämmelser om rättighetsområden är att de riskerar att bli svårlästa på en detaljplan med många övriga beteckningar och

bestämmelser. En anledning till att det allmänna rådet om gränshierarki, 2.6, anger att egenskapsgränser och administrativa gränser ska kunna korsa varandra utan att det får någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar är bland annat bestämmelser om rättighetsområden. Detta medför att planerna blir något mindre belastade med information när beteckningarna inte behöver upprepas.

REMISS

Boverkets allmänna råd (2013:xx) om planbestämmelser för detaljplan;

Utkom från trycket
den 0 månad 0

beslutade den 0 månad 0.

Boverket beslutar följande allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan.

Inledning

Allmänt råd

Detta är allmänna råd till 4 kap. 1, 2, 5-18, 21, 26, 30, 32 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i ovan nämnda författning och anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla föreskrifterna.

De allmänna råden kan även innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar.

De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text.

1. Att reglera med planbestämmelser

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

Allmänt råd

Mark- och vattenanvändningen inom ett område kan regleras med planbestämmelser i en detaljplan.

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

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

Planbestämmelser kan endast reglera åtgärder inom planområdet, med undantag för bestämmelserna i 4 kap. 12 § punkt 3 plan- och bygglagen.

Planbestämmelser bör inte innehålla hänvisningar till andra dokument eller lagar. Vissa hänvisningar kan dock göras för att en bestämmelse inte ska bli alltför omfattande, men då endast till en begränsad och tydligt angiven del av planbeskrivningen.

1.2 Beteckningssystemet – 4 kap. 26 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

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

Vid precisering av en planbestämmelse kan beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra.

Tillfällig användning bör betecknas med index kopplat till huvudanvändningen och preciseras i planbestämmelsen.

Det är möjligt att kombinera flera olika användningar inom samma område. Kombinationer av användningar bör betecknas med respektive beteckningar. Vid färgläggning bör den dominerande användningens färg användas. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om fördelningen dem emellan är fördelningen helt fri.

2. Gränser

2.1 Gränslinjer – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Linjebredder bör väljas så att kartbilden som helhet blir tydlig.

Tidigare gällande gränser bör inte redovisas i planer.

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

2.2 Planområdesgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Planområdesgräns bör anges med linjen:



Planområdesgräns begränsar det område på kartan som detaljplanen omfattar.

2.3 Användningsgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningsgräns bör anges med linjen:

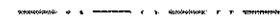


Användningsgränser avgränsar områden med olika användningar.

2.4 Egenskapsgräns – 4 kap. 5 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsgräns bör anges med linjen:

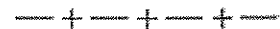


Egenskapsgränser avgränsar områden med egenskapsbestämmelser.

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

Allmänt råd

Administrativ gräns bör anges med linjen:



Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser.

2.6 Gränshierarki – 4 kap. 5 § punkt 1, 30 § PBL

Allmänt råd

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns.

En egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

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

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

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

Allmänt råd

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

3. Användning av allmän platsmark

3.1 Användning av allmänna platser – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Med allmän platsmark menas all mark inom ett planområde som inte ska utgöra kvartersmark eller vattenområde och som ska vara allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov.

Användningar av allmän platsmark bör på plankartan betecknas med ord i klartext med versaler.

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

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

Allmänt råd

Användningen torg bör betecknas med versaler, TORG, och ges vid färgläggning ljus grå färg.

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

3.3 Väg – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen väg är allmän väg avsedd främst för trafik till, från och/eller genom en tätort.

3.4 Huvudgata – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen huvudgata bör betecknas med versaler, HUVUDGATA, och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Användningen huvudgata är avsedd främst för trafik mellan olika områden inom en tätort.

3.5 Lokalgata – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen lokalgata bör betecknas med versaler, LOKALGATA, och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Användningen lokalgata är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan.

3.6 Gång- och cykelväg – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen gång- och cykelväg bör betecknas med versaler, GC-VÄG, och ges vid färgläggning ljus grå färg.

Användningen GC-väg är avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.

3.7 Parkeringsplats – 4 kap. 5 § punkt 2, 8 § punkt 2, 13 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

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

Användningen p-plats är avsedd för parkering för alla slags fordon.

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

Allmänt råd

Användningen park bör betecknas med versaler, PARK, och ges vid färgläggning grön färg.

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

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

Allmänt råd

Användningen natur bör betecknas med versaler, NATUR, och ges vid färgläggning grön färg.

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

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

Allmänt råd

Användningen skydd bör betecknas med versaler, SKYDD, och ges vid färgläggning grön färg.

Användningen skydd bör användas för områden som skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

4. Användning av kvartersmark

4.1 Användning av kvartersmark – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Med kvartersmark menas all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

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

4.2 Bostäder – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen bostäder bör användas för boende i olika former. Boendet är huvudsyftet och är av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

4.3 Centrum – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen centrum kan användas för handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå för många människor.

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

Allmänt råd

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

Användningen vård bör användas för all slags vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.

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

Allmänt råd

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

Användningen tekniska anläggningar bör användas för alla typer av anläggningar för tekniskt ändamål.

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

Allmänt råd

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

Användningen flygtrafik bör användas för de områden, anläggningar och byggnader som behövs för flygverksamheten och kompletterande handel och service till resenärer.

4.7 Detaljhandel – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen detaljhandel bör användas för köp och försäljning av varor och tjänster.

4.8 Industri – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen industri bör användas för all slags produktion, lagring, partihandel och hantering av varor. I användningen industri kan även drivmedelsförsäljning och fordonsservice ingå.

4.9 Kontor – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen kontor bör användas för personaltät verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

4.10 Odling och djurhållning – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen odling och djurhållning bör betecknas med versalt L och ges vid färgläggning ljusgrön färg.

Användningen odling och djurhållning bör användas för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård, begravningsplats för djur samt de byggnader som behövs för respektive verksamhet. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår.

4.11 Begravning – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen begravning bör användas för den verksamhet samt de byggnader och anläggningar som behövs för begravning.

4.12 Friluftsliv och camping – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen friluftsliv och camping bör betecknas med versalt N och ges vid färgläggning mörkgrön färg.

Användningen friluftsliv och camping bör användas för campingplatser med tillhörande verksamheter. Områden som ska vara till för det rörliga friluftslivet ingår i ändamålet. Campingplatser är därför avsedda endast för tillfällig uthyrning.

4.13 Hotell – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen hotell bör betecknas med versalt O och ges vid färgläggning turkos färg.

Användningen hotell kan användas för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler.

4.14 Parkering – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2, 13 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

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

Användningen parkering bör användas för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.

4.15 Besöksanläggningar – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen besöksanläggningar bör betecknas med versalt R och ges vid färgläggning rosa färg.

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

4.16 Skola – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen skola bör användas för alla slag av skolor, undervisnings- och forskningslokaler. Även förskolor och fritidshem ingår i användningen skola.

4.17 Trafik – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Användningen trafik bör användas för väg- och spårtrafik samt vägreservat som tar i anspråk kvartersmark. Till ändamålet räknas även alla de byggnader och anläggningar som kan behövas.

4.18 Lager – 4 kap. 5 § punkt 3,11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen lager bör betecknas med versalt U och ges vid färgläggning blågrå färg.

Användningen lager bör användas för lagring av material och varor. Även partihandel med lagervaror ingår.

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

Allmänt råd

Användningen hamn bör betecknas med versalt V och ges vid färgläggning blågrå färg.

Användningen hamn bör användas för verksamheter som hör till sjötrafiken men som befinner sig på land. Kompletterande handel och service ingår.

4.20 Verksamhetsområde – 4 kap. 5 § punkt 3, 11 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Användningen verksamhetsområde bör betecknas med versalt Z och ges vid färgläggning beige färg.

Användningen verksamhetsområde bör användas för detalj- och partihandel, service, fordonsservice, lager, industri och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

5. Användning av vattenområde

5.1 Användning av vattenområde – 4 kap. 5 § punkt 3 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Med vattenområde menas vatten inom ett planområde som ska vara öppet vatten.

Användningar av vattenområde bör på plankartan betecknas med versal W och ges vid färgläggning blå färg.

Vattenområden kan göras möjliga för en användning och betecknas då med tillägg av ytterligare versal ur användningslistan för kvartersmark. Samma avgränsningar gäller då som för motsvarande användning på kvartersmark.

Alla anordningar under, i eller över vattnet bör regleras med egenskapsbestämmelser.

6. Egenskapsbestämmelser

6.1 Egenskapsbestämmelser – 4 kap. 2 §, 5 § punkt 2, 6 §, 8 § punkt 2, 9, 10 §§, 11 § punkt 1 och 3, 12, 13, 16, 18, 30 samt 32 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser preciserar och avgränsar utnyttjandegrad, begränsningar, fastighetsstorlek, markens anordnande, placering, utformning och utförande av byggnadsverk, störningsskydd samt utformning av allmänna platser.

Egenskapsbestämmelser på allmän platsmark bör oftast betecknas med ord i klartext/förkortningar skrivna med gemener. Egenskapsbestämmelser på kvartersmark och vattenområde bör oftast betecknas med en fristående gemen bokstav. Utöver detta kan egenskapsbestämmelser även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser gälla. Egenskapsbestämmelser bör endast användas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

6.2 Utnyttjandegrad – 4 kap. 11 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad kan reglera exploateringens största och minsta omfattning inom ett område.

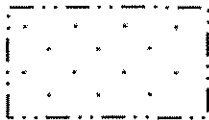
Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad kan anges antingen som andel i procent eller med fasta tal. Bestämmelsen bör betecknas med gement e följt av antingen procenttal eller areamått. Alla areamått bör anges i kvadratmeter.

6.3 Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 11 § punkt 1, 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

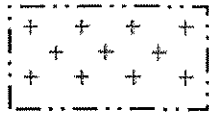
Allmänt råd

Möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas kan regleras med prickad mark.

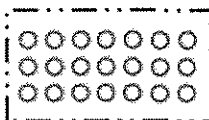
Prickmark betyder att byggnad inte får byggas. Prickmark bör betecknas med rastret:



Korsmark betyder att endast i planen angiven typ av komplementbyggnad får byggas. Korsmark bör betecknas med rastret:



Ringmark betyder att marken får byggas under eller över med bjälklag. Ringmark bör betecknas med rastret:



6.4 Markreservat för allmännyttiga ändamål – 4 kap. 6 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Ett markreservat innebär att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

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

Markreservat där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar bör betecknas med gement u.

Mark som ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning bör betecknas med gement l.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar bör betecknas med gement h.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation bör betecknas med gement c.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik bör betecknas med gement x.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik bör betecknas med gement z.

Mark ska vara tillgänglig för allmännyttig vägtrafiktunnel bör betecknas med gement t.

6.5 Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § punkt 3 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om markreservat där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning bör betecknas med gement g.

6.6 Fastighetsstorlek – 4 kap. 18 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek bör betecknas med gement d.

6.7 Placering – 4 kap. 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om placering kan användas för att reglera byggnadsverks placering dels på tomten i förhållande till granntomter, eller på fastighet i förhållande till grannfastigheter och dels på tomt eller fastighet i förhållande till gata och omgivning.

Egenskapsbestämmelser om placering bör betecknas med gement p.

6.8 Byggnadstyper – 4 kap. 11 § punkt 3, 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om byggnadstyper används för att reglera typ av byggnad och lägenhetsfördelning.

Egenskapsbestämmelser om byggnadstyper bör betecknas med gement v.

6.9 Utseende – 4 kap. 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utseende reglerar mindre delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk.

Egenskapsbestämmelser om utseende på nya byggnader bör betecknas med gement f.

6.10 Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

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

Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan.

Våningsantal bör betecknas med siffra i fyrkant:



Högsta nockhöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Högsta totalhöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Högsta byggnadshöjd i meter bör betecknas med symbolen:



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Med takvinkel regleras takets lutning i grader. Takvinkel kan anges antingen som en exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel. Takvinkel bör betecknas med symbolen:



6.11 Byggnadsteknik – 4 kap. 16 § punkt 1 och 5 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om byggnadsteknik används när särskilda tekniska åtgärder utöver de tekniska egenskapskraven krävs för att en bebyggelse ska kunna komma till stånd.

Egenskapsbestämmelser om byggnadsteknik bör betecknas med gement b eller med symboler.

Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet bör betecknas med symbolen:



Största djup i meter för dränerande ingrepp bör betecknas med symbolen:



Lägst nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp bör betecknas med symbolen:



6.12 Mark och vegetation – 4 kap. 10, 13 §§, 16 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser om marknivåer bör betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjd bör betecknas med symbolen + 0.0

Egenskapsbestämmelser om mark och vegetation på kvartersmark bör betecknas med gement n.

6.13 Utfart och stängsel – 4 kap. 9 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser om utfartsförbud och stängsel mot allmän plats bör betecknas med symboler på gränslinjerna som visar var utfart inte får anordnas respektive var stängsel ska finnas.

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

Utbredningens början och slut markeras på användningsgränsen med halv cirkel.

6.14 Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud – 4 kap. 8 §, 16 § punkt 2-4 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud kan enbart anges för befintlig befintliga byggnadsverk och miljöer.

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer bör alltid kombineras med utökad lovplikt för åtgärder som har påverkan på skyddsvärdet.

Skydd av byggnadsverk och värdefulla miljöer samt rivningsförbud bör betecknas med gement q.

6.15 Varsamhet – 4 kap. 16 § punkt 2 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Varsamhetsbestämmelser kan enbart anges för befintliga byggnadsverk.

Varsamhetsbestämmelser tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnadsverk som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Varsamhetsbestämmelser bör betecknas med gement k.

6.16 Skydd mot störningar – 4 kap. 12 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Egenskapsbestämmelser med krav på skyddsåtgärder bör kombineras med administrativa bestämmelser om att lov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte kan ges förrän åtgärd som uppfyller bestämmelsen om skydd mot störning är utförd.

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning bör endast användas undantagsvis.

Egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar på kvartersmark bör betecknas med gement m.

7. Administrativa bestämmelser

7.1 Administrativa bestämmelser – 4 kap. 7, 14, 15, 17, 18, 21 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, fastighetsindelning och upphävande av strandskydd i detaljplan.

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

Administrativa bestämmelser för delar av planområdet bör betecknas med fristående gement a.

7.2 Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 samt 30 §§ PBL

Allmänt råd

Administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som avses.

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

7.3 Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § punkt 1 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Fastighetsindelningsbestämmelser bör användas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas.

Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelningsgräns som gäller i sitt exakta läge. Fastighetsindelningsgräns bör betecknas med linjen:

— ◆ — ◆ — ◆ —

Fastighetsgränser som ska upphöra att gälla bör betecknas med överkorsad fastighetsindelningsgräns:

— ✕ — ✕ — ✕ —

Fastighetsindelningsgränser gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelningsgräns sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. Fastigheterna bör namnges med Lott följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Vid tredimensionell fastighetsbildning bör fastighetsindelningsbestämmelserna anges på en särskild plankarta och kompletteras med en sektion.

7.4 Rättighetsområden – 4 kap. 18 § punkt 2 och 4 samt 30 § PBL

Allmänt råd

Bestämmelser för nya rättighetsområden och rättighetsområden som ska upphöra bör betecknas med gement a, kompletterat med indexsiffra och avgränsas med administrativa gränser.

Rättighetsgränser som ska upphöra att gälla bör betecknas med överkorsad administrativ gräns.

Dessa allmänna råd gäller från den xx månad 201x.

På Boverkets vägnar

XXX XXX

Förnamn Efternamn