

Plan- och bygglag (2010:900)

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

1 § Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt detta kapitel.

Krav på reglering med detaljplan

2 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för 1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, 2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och 3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

3 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för ett vindkraftverk, om 1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §, 2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och 3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

4 § Trots 2 och 3 §§ behöver reglering inte göras med en detaljplan, om tillräcklig reglering har gjorts med områdesbestämmelser.

5 § I en detaljplan ska kommunen 1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden, 2. bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, och 3. bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.

Markreservat och allmänna platser

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

7 § Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser.

8 § I en detaljplan får kommunen bestämma 1. hur allmänna platser som är särskilt

värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och 2. hur allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för ska användas och utformas.

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

Markytan

10 § I en detaljplan får kommunen bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge.

Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning

11 § I en detaljplan får kommunen bestämma 1. bebyggandets omfattning över och under markytan, 2. byggnaders användning, och 3. andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

Skydd mot störningar

12 § I en detaljplan får kommunen bestämma 1. skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion, 2. skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen, och 3. om det finns särskilda skäl för det, högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av 9 kap. miljöbalken.

Parkering

13 § I en detaljplan får kommunen bestämma 1. de krav i fråga om att ordna utrymme för parkering, lastning och lossning som behövs med hänsyn till 8 kap. 9 § första stycket 4, 2. placeringen och utformningen av parkeringsplatser, och 3. att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

Bygglov, rivningslov och marklov

14 § I en detaljplan får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att 1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd, 2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen, 3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats, 4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. *Lag (2011:335).*

15 § I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på 1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, 2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och 3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.

Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

16 § I en detaljplan får kommunen 1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter, 2. i fråga om byggnadsverk ange de områden och i övrigt bestämma de preciserade krav som behövs för att följa förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §, kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17

och 18 §§ eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, 3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, 4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, och 5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav. *Lag (2011:335).*

Strandskydd

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

Fastighetsindelning m.m.

18 § I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, bestämma 1. hur området ska vara indelat i fastigheter, 2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas, 3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och 4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

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

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

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

19 § I en detaljplan får kommunen bestämma att planen får genomföras med exploateringssamverkan enligt det som följer av 6 kap. 2 §, om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen.

20 § Om en detaljplan antas efter det att ett exploateringsbeslut enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan har vunnit laga kraft, ska kommunen i planen ange att den ska genomföras enligt den lagen.

Om mark ska tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i exploateringssamverkan, ska planen innehålla en uppgift om det.

Detaljplanens genomförandetid

21 § I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas. Detta gäller dock inte om kommunen i planen har bestämt att tiden ska räknas från en senare tidpunkt eller bestämt olika tider för skilda områden av planen.

22 § Om en detaljplan ändras, ska planens genomförandetid gälla också för den del som ändras.

Om planen vid ändringen inte innehåller någon uppgift om genomförandetid, ska kommunen med tillämpning av 21 § bestämma en särskild genomförandetid för den del av planen som ändras.

23 § Om detaljplanen saknar uppgift om genomförandetidens längd, ska längden anses vara femton år. Om planen saknar uppgift om när tiden ska börja räknas, ska den räknas enligt 21 § andra stycket.

24 § Innan genomförandetiden har gått ut får den förlängas med högst fem år i sänder. Efter det att genomförandetiden har gått ut, får den förnyas med högst fem år i sänder.

En förlängning eller förnyelse får avse ett visst område av detaljplanen.

25 § Om någon i fråga om en viss fastighet har påbörjat åtgärder för att genomföra detaljplanen men inte hinner fullfölja åtgärderna före genomförandetidens utgång och förseningen beror på omständigheter som kommunen råder över, ska kommunen förlänga genomförandetiden för den fastigheten. Förlängningen ska ske med den tid som är skälig.

En ansökan om förlängning ska göras före genomförandetidens utgång.

Tillfällig användning

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

27 § Den tid som den tillfälliga användningen får pågå ska bestämmas i planen. Tiden får bestämmas till högst tio år och ska räknas från den dag som följer av 21 § andra stycket.

28 § Om detaljplanen saknar uppgift om hur lång tid en tillfällig användning får

pågå, är tiden fem år.

29 § Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år.

Detaljplanens omfattning och utformning

30 § En detaljplan ska bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.

Om det behövs för att planen ska bli tydlig, får reglering av frågor som avses i 18 § första stycket redovisas på en särskild plankarta.

31 § En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.

32 § En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. *Lag (2011:335).*

33 § Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av 1. planeringsförutsättningarna, 2. planens syfte, 3. hur planen är avsedd att genomföras, 4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och 5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

34 § Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska redovisningen enligt 33 § första stycket 4 i fråga om miljökonsekvenserna ha det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Redovisningen ska också uppfylla kraven i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken, om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för 1. industriändamål, 2. ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat

projekt för sammanhållen bebyggelse, 3. en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar, 4. en hamn för fritidsbåtar, 5. ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse, 6. en permanent campingplats, 7. en nöjespark, eller 8. en djurpark.

35 § Redovisningen enligt 33 § första stycket 4 behöver inte innehålla någon miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för detaljplaneärendet, om planen är en sådan som avses i 5 kap. 7 § 2 eller 3 och miljökonsekvensbeskrivningen i det andra ärendet återges i och är aktuell och tillräcklig för detaljplaneärendet.

36 § Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 13 eller 16 § ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

37 § En detaljplan får innebära en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt för det.

Detaljplanens giltighet

38 § En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs.

39 § En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.

Första stycket gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs 1. på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller 2. för införande av bestämmelser enligt 18 § första stycket.

40 § De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Områdesbestämmelser

41 § Kommunen får anta områdesbestämmelser för att i vissa avseenden reglera begränsade områden av kommunen som inte omfattas av en detaljplan.

42 § Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera 1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, 2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, 3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, 4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, 5.

placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1, b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och c) i frågor som avses i 16 § 2□5, och 6. om exploateringssamverkan.

En bestämmelse om exploateringssamverkan enligt första stycket 6 ska uppfylla de krav som enligt 6 kap. 2 § gäller för detaljplanebestämmelser om exploateringssamverkan. Det som där sägs om detaljplan ska på motsvarande sätt tillämpas på områdesbestämmelserna.

43 § Kommunen ska redovisa områdesbestämmelserna och skälen för dem i en särskild handling. Handlingen ska utformas så att det tydligt framgår hur bestämmelserna reglerar bebyggelse, byggnadsverk och miljön i övrigt.

Ett beslut om att ändra eller upphäva områdesbestämmelser och skälen för det ska också redovisas i en särskild handling.