

Samråd och olämpliga planbestämmelser





Copyright © Lantmäteriet

2013-03-26

Författare: Tomas Vesterlin

Lantmäterirapport 2013:1 – ISSN 280-5731



Lantmäterirapport 2013:1

2013-03-26

Samråd och olämpliga planbestämmelser

Förord

När en kommun avser att upprätta en detaljplan eller områdesbestämmelser ska den normalt samråda med lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska vid samrådet verka för att planbestämmelserna utformas på ett ändamålsenligt sätt med utgångspunkt i det fastighetsrättsliga genomförandet. I regleringsbrevet från regeringen för år 2011 har Lantmäteriet fått i uppdrag att under en tvåårsperiod följa upp detta samrådsarbete.

Lantmäteriet ska enligt uppdraget sammanställa erfarenheterna av samrådsarbetet och dra slutsatser av dessa. Vanligt förekommande olämpligt utformade planbestämmelser ska redovisas liksom de råd som Lantmäteriet har utarbetat i syfte att komma till rätta med sådana bestämmelser. Vidare ska det också redovisas hur kommunerna följer lantmäterimyndigheternas samrådssynpunkter samt vilka effekter detta får för det fastighetsrättsliga plangenomförandet.

Vårt uppdrag redovisas i denna rapport. För det slutliga arbetet med rapporten svarar Tomas Vesterlin och Eije Sjödin, division Fastighetsbildning.

Bengt Kjellson

Generaldirektör

Innehåll

SAMMANFATTNING	7
1 UPPDRAGET	9
2 METOD.....	10
2.1 Enkäten.....	10
2.2 Intervjuerna	13
2.3 Ett examensarbete	14
3 ERFARENHETER AV SAMRÅDSARBETET.....	15
3.1 Det lagstadgade samrådet.....	15
3.2 Erfarenheter genom enkäten	17
3.2.1 <i>Stöd i planarbetet före det lagstadgade samrådet</i>	17
3.2.2 <i>Stöd i planarbetet före det lagstadgade samrådet – påtalade brister</i>	17
3.2.3 <i>Det lagstadgade samrådet – påtalade brister</i>	18
3.2.4 <i>Det lagstadgade samrådet - antal brister per plan</i>	18
3.2.5 <i>Kvarstående brister då planen kungörs</i>	19
3.2.6 <i>Kontakter mellan lantmäterimyndighet och plankontoret efter det lagstadgade samrådet</i>	20
3.2.7 <i>Nya brister tillkommer efter samrådet</i>	21
3.2.8 <i>Påtalas nya brister?</i>	21
3.2.9 <i>Förekommer det kvarstående brister när planen har antagits?</i>	22
3.2.10 <i>Övergripande slutsatser</i>	22
4 OLÄMPLIGA PLANBESTÄMMELSER.....	25
4.1 Brister som har redovisats i enkäten	25
4.2 I förväg definierade olämpliga planbestämmelser	26
4.2.1 <i>Olämpliga användningsbestämmelser</i>	26
4.2.2 <i>Olämpliga egenskapsbestämmelser</i>	27
4.2.3 <i>Olämpliga administrativa bestämmelser</i>	34
4.3 I efterhand identifierade olämpliga planbestämmelser	38
4.4 Slutsatser, olämpliga planbestämmelser	41
4.4.1 <i>Effekten av olämpliga planbestämmelser</i>	41
4.4.2 <i>Orsaker till olämpliga planbestämmelser</i>	42
4.4.3 <i>Åtgärder för att komma till rätta med olämpliga planbestämmelser</i>	43
BILAGA 1: ENKÄTEN.....	48
BILAGA 2: ANTAL GRANSKADE PLANER PER KOMMUN.....	51
BILAGA 3: HANDLEDNING	52
BILAGA 4: INTERVJUFRÅGOR.....	55
BILAGA 5: SÄRSKILT ANGIVNA BRISTER.....	56

Sammanfattning

I Sverige registrerades det under 2012 totalt 1 460 detaljplaner. Det stora flertalet av dessa har redan lagts till grund för en serie offentligrättsliga beslut och ställningstaganden. Bland dessa märks olika prövningar av lov, inrättande av gemensamma anläggningar och fastighetsbildning. Vidare har dessa planer varit en utgångspunkt för civilrättsliga handlingar. Köpare har bedömt fastigheters värde utifrån planhandlingarna och exploatörer har tagit ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i enlighet med planens bestämmelser. Den effektiva planprocessen är därmed inte en solitär utan en integrerad del i en större helhet. Ett moment av avgörande betydelse i en komplicerad väv av lagar och regler som ska leda fram till en mer effektiv användning av den svenska marken. Samtidigt ska processen värna både allmänna och enskilda intressen och rättigheter.

Lantmäteriet har med stöd av en enkät, intervjuer och ett examensarbete följt upp och undersökt det samrådsarbete som bedrivs mellan lantmäterimyndigheterna och kommunerna i planprocessen.

Kommunen ska i arbetet med att ta fram en detaljplan samråda med bland andra lantmäterimyndigheten. I dag innehåller 57 % av de granskade planerna vid samrådet en eller flera av de i enkäten definierade bristerna. Vidare tillkommer nya brister efter samrådet i 27 % av planerna. Totalt har 17 % av alla antagna planer i undersökningen kvarstående brister. Effekten av de kvarstående bristerna varierar. I vissa fall leder de till att planens genomförande försvåras. I andra fall kan ett genomförande vara praktiskt taget omöjligt till följd av bristen.

Det kan konstateras att varje enskild brist förekommer relativt sällan. Däremot är antalet olika brister mycket stort. Man kan ur enkäterna och intervjuerna dra slutsatsen att ingen enskild brist förekommer i sådan omfattning att den i sig utgör ett stort generellt problem. Det är i stället bredden av brister i kombination med att brister av någon form är relativt vanligt förekommande som utgör ett stort problem. För den enskilda planen kan dock givetvis en brist, hur ovanlig den än är, få betydande konsekvenser för planens genomförbarhet.

Planer med bristfälliga bestämmelser riskerar att försvåra efterföljande myndighetsutövning. Följden är ökad tidsåtgång och merkostnader för berörda myndigheter. Dessa konsekvenser förs vidare till de enskilda aktörer – fastighetsägare, exploatörer och andra – som är beroende av myndighetens arbete och i många fall betalar för det. Vidare finns det en risk för processer mellan enskilda rättssubjekt till följd av bristfälliga bestämmelser.

Lantmäteriets arbete med att komma till rätta med de olämpliga planbestämmelserna utgår i huvudsak från fem verktyg; utbildning, nätverk, stödmaterial, uppdragsverksamhet och SPF.

Lantmäteriet bedriver en omfattande utbildning av lantmäterimyndigheternas personal inom ramen för Lantmäteriakademien. Vidare hålls fördjupningskurser där både interna och externa aktörer deltar, bland annat planhandläggare och konsulter.

Inom Lantmäteriet finns det idag flera nätverk, på både lokal och nationell nivå, som arbetar med att utveckla och förmedla kunskap om samråds- och plangenomförandeprocessen.

Vidare finns det idag ett omfattande stödmaterial som är tillgängligt via lantmäterimyndigheternas intranät. Det innehåller både en övergripande beskrivning av planprocessen och mer ingående beskrivningar av de områden som är centrala vid plansamråd och plangenomförande. Stödmaterialiet omfattar även checklistor, svarsmallar, promemorior om vissa sakfrågor, handböcker, rättsfall med mera.

I form av uppdrag kan Lantmäteriet delta tidigt i planprocessen. Varje kommun har därmed möjlighet att tillgå genomförandekompetens i arbetet med att ta fram en detaljplan.

Inom ramen för SPF, Sammanhållen detaljplanerings- och fastighetsbildningsprocess, arbetar Boverket och Lantmäteriet för en högre kvalitet i nya detaljplaner.

1 Uppdraget

Lantmäteriets uppdrag formuleras på följande sätt i regleringsbrevet.

”Enligt 5 kap. 11 och 39 §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i arbetet med att ta fram program för eller utarbetande av förslag till detaljplaner och områdesbestämmelser samråda med lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska vid samrådet verka för att planbestämmelser utformas på ett ändamålsenligt sätt med utgångspunkt i det fastighetsrättsliga genomförandet. Lantmäteriet ska under en tvåårsperiod följa upp lantmäterimyndigheternas samrådsarbete. I uppdraget ingår att sammanställa erfarenheterna av samrådsarbetet och att dra slutsatser av detta. I uppdraget ingår också att redovisa vanligt förekommande olämpligt utformade planbestämmelser och kombinationer av sådana bestämmelser samt de råd som verket utarbetat i syfte att komma till rätta med sådana bestämmelser. Redovisningen ska även omfatta hur Lantmäteriets och lantmäterimyndigheternas synpunkter efterföljs av kommunerna samt vilka effekter detta får för det fastighetsrättsliga plangenomförandet. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2013.”

2 Metod

Samrådsarbetet har följts upp med stöd av en enkät. Enkäten har fyllts i av den handläggare på lantmäterimyndigheten som har haft ansvar för samrådet med plankontoret i den aktuella planen. Utöver enkäten har ytterligare information hämtats in genom intervjuer med ett antal handläggare på lantmäterimyndigheterna. Vidare har ett examensarbete initierats. I detta har en student på KTH undersökt varför vissa kommuner använder sig av olämpliga planbestämmelser.

2.1 Enkäten

Enkäten är utformad för att uppfylla två syften. Dels att sammanställa erfarenheter från det samrådsarbete som bedrivs på lantmäterimyndigheterna. Dels att sammanställa förekomsten av olämpliga planbestämmelser.

Enkäten som omfattar 29 frågor består av 27 flervalsfrågor och två frågor där svaret lämnas i fritext, se bilaga 1. De första frågorna i enkäten har fyllts i vid det formella, lagstadgade, samrådet. Ytterligare några frågor har fyllts i när planen har varit föremål för utställning eller granskning. De sista frågorna har fyllts i efter det att planen har antagits. Totalt har 433 enkäter sammanställts. Dessa ligger till grund för de statistiska slutsatserna i rapporten. Antalet granskade planer är något större men ett mindre antal bristfälliga enkäter har gallrats bort.

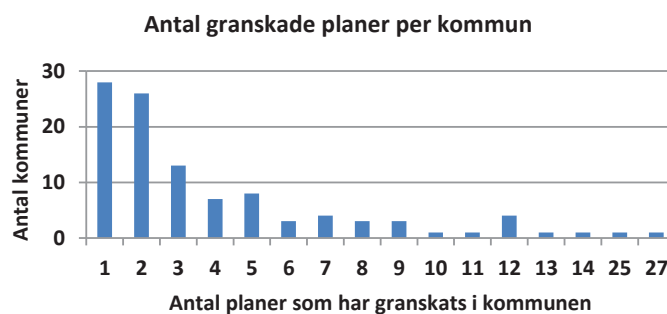
Arbetet med att granska planer med stöd av enkäten inleddes i september 2011 och har pågått till och med den sista december 2012. Eftersom planprocessen i flera fall tar lång tid har inte alla granskade planer hunnit antas eller nå fram till utställnings- eller granskningsskedet. Samtliga inlämnade enkäter ingår dock i underlaget oberoende av hur långt planarbetet har kommit. Det kan konstateras att ett och ett halvt år är en relativt kort tid för att följa ett större antal planprocesser från samråd till antagande.

Enkäten har enbart använts vid samråd om detaljplaner och inte vid samråd om områdesbestämmelser. Orsaken är att antalet samråd om områdesbestämmelser är mycket begränsat. När en områdesbestämmelse eller detaljplan har vunnit laga kraft ska den registreras i fastighetsregistret. Under 2012 registrerades det bara 14 nya områdesbestämmelser i Sverige. Därtill registrerades enbart en ändring av befintliga områdesbestämmelser. Tillämpningen av områdesbestämmelser får därmed anses vara försvinnande liten i relation till de 1 460 nya detaljplaner som registrerades under samma år. Vidare torde de slutsatser som kan dras om samråd om detaljplaner i tillämpliga delar gälla även för samråd om områdesbestämmelser.

Samtliga kommunala lantmäterimyndigheter har erbjudits möjlighet att delta i granskningen. De som har tackat ja och fullföljt sitt åtagande är Gävle, Hässleholm, Kalmar, Karlskoga, Linköping, Nacka, Norrköping, Sandviken, Stockholm, Södertälje, Umeå och Västerås. Utöver dessa har granskningen genomförts på ett antal kontor tillhörande den statliga

lantmäterimyndigheten. De kontor som har deltagit i arbetet har uppmanats att fylla i enkäten vid samtliga plansamråd.

Enkäten har använts vid granskning av planer i totalt 105 kommuner. I närmare hälften av dessa kommuner har en eller två planer granskats. I endast tio kommuner har tio planer eller fler granskats, se fig. 1. Det innebär att enkäterna har fördelats relativt jämnt över ett stort antal kommuner men att vissa kommuner har ett större genomslag på underlaget. Vilket antal enkäter som har fyllts i avseende respektive kommun framgår av bilaga 2.



Figur 1

Enkätsvaren har en relativt bred geografisk spridning. Dock saknas det i princip helt material från de största kommunala lantmäterimyndigheterna. Det samrådsarbete som bedrivs där har därför ett försvinnande litet genomslag i materialet. Av de granskade planerna kommer 23 % av enkätsvaren från de kommunala lantmäterimyndigheterna och resten från den statliga.

Under 2012 registrerades det 1 460 nya detaljplaner i Sverige. Samtidigt registrerade 316 större eller mindre ändringar av befintliga detaljplaner. Totalt rör det sig om 1 776 planärenden som lett fram till nya eller ändrade detaljplaner. Av dessa har 1 133 antagits av kommuner som arbetar mot den statliga lantmäterimyndigheten och 643 av kommuner som har en egen lantmäterimyndighet. Det innebär att 36 % av alla nya eller ändrade planer som har registrerats under 2012 kommer från kommuner med en kommunal lantmäterimyndighet. Det finns inte anledning att anta att antalet registrerade planer eller fördelningen mellan den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna avviker i någon betydande grad från tidigare års utfall. Andelen planer som utarbetas av kommuner med egen lantmäterimyndighet är betydligt större än de 23 % som dessa kommuner utgör av enkätsvaren. Slutsatserna i rapporten bör därför läsas med beaktande av detta.

Resultatet av enkäten redovisas både samlat för alla planer och särredovisat för planer som har granskats av den statliga respektive de kommunala lantmäterimyndigheterna. Genom särredovisningen kan intressanta skillnader i arbetsmetod och resultat åskådliggöras.

En stor del av enkäten går ut på att identifiera och kategorisera olämpliga planbestämmelser. Vad som är en olämplig planbestämmelse är dock inte alldeles entydigt varför det får förutsättas att olika handläggare gör olika bedömningar. Vidare framgår det av enkätsvaren att flera handläggare påpekar bristfälliga planbestämmelser som inte direkt påverkar det fastighetsrättsliga genomförandet av planen. Det vill säga synpunkter som egentligen faller utanför lantmäterimyndighetens ansvarsområde. Enkäterna har dock sammanställts utan att handläggarnas bedömningar och ställningstaganden har granskats i sak. Det som har angivits som en brist i enkäten har således behandlats som en brist när materialet sammanställdes. Till stöd för de bedömningar som måste göras när enkäten fylls i har handläggarna haft en enklare handledning, se bilaga 3.

Lantmäterimyndighetens lagstadgade ansvar i planprocessen är knutet till det formella samrådet. Arbetet med enkäten har dock krävt att handläggaren kontrollerar planhandlingarna även när planen har kungjorts för granskning och efter det att planen har antagits. Det kan innebära att arbetet med enkäten har lett till att handläggaren agerat annorlunda än denne annars skulle ha gjort. Till exempel kan de ytterligare kontrollerna ha medfört att handläggaren har framfört synpunkter till kommunen under granskningsfasen i en utsträckning som annars inte skulle ha skett. Det kan därför inte uteslutas att själva arbetet med enkäten kan ha påverkat arbetssättet och därmed de svar som har lämnats i enkäten.

I enkäten och i rapporten används begreppet *brist* relativt ofta. Härmed avses en planbestämmelse som riskerar att medföra problem vid det fastighetsrättsliga plangenomförandet. Vad som bedöms som en brist är inte enbart beroende av hur den enskilda bestämmelsen är utformad. En i sig bristfällig bestämmelse kompenseras i vissa planer av klargöranden i övriga planhandlingar. Om bestämmelsen därmed sett till helheten är tydlig och lämplig föreligger ingen brist.

2.2 Intervjuerna

Utfallet av enkäten ger stöd för att dra vissa slutsatser om hur samrådsarbetet fungerar. Vidare belyser enkäten förekomsten av vissa olämpliga planbestämmelser. Men utfallet väcker också nya frågor. Bland annat varför resultatet ser ut som det gör och vilka slutsatser som kan dras ur materialet i tvetydiga fall. Enkäten har därför kompletterats med intervjuer med totalt 19 handläggare på lantmäterimyndigheterna. Av dessa hör 13 till den statliga lantmäterimyndigheten och 6 till de kommunala lantmäterimyndigheterna. Avsikten är att genom den information som dessa intervjuer ger bättre kunna analysera utfallet av enkäten. De frågor som har ställt i intervjuerna framgår av bilaga 4.

2.3 Ett examensarbete

Av enkäter och intervjuer framgår det att kommunen i vissa fall, mot bättre vetande, använder sig av olämpliga planbestämmelser. Varför kommunen i dessa fall använder sig av bestämmelser som försvårar planens genomförande framgår dock inte av materialet. Svaret på den frågan måste sökas hos kommunens planhandläggare. Lantmäteriet har initierat ett examensarbete som bygger på intervjuer med kommuner där denna typ av planbestämmelser förekommer. Examensarbetet utförs på KTH och kommer att redovisas under våren 2013. Det avses sedan att följas av ytterligare examensarbeten inom området.

3 Erfarenheter av samrådsarbetet

3.1 Det lagstadgade samrådet

Enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen vid arbetet med att ta fram ett program eller ett förslag till en detaljplan samråda med lantmäterimyndigheten. Kommunen har dock i vissa fall av enkelt planförfarande ingen skyldighet att samråda med lantmäterimyndigheten. Vid arbetet med att ta fram områdesbestämmelser föreligger samma krav på samråd som vid detaljplanering. Under samrådet ska lantmäterimyndigheten verka för att planbestämmelserna utformas på ett ändamålsenligt sätt med utgångspunkt i det fastighetsrättsliga genomförandet.

Det fastighetsrättsliga genomförandet av en detaljplan sker ofta i form av en lantmäteriförrättning. Det är därför naturligt att handläggare på lantmäterimyndigheten har god kännedom om effekten av olika planbestämmelser. Syftet med samrådet är att lantmäterimyndigheten ska dela med sig av dessa kunskaper till plankontoret. Vid samrådet ska därför lantmäterimyndigheten påtala eventuella brister i planen som kan påverka det fastighetsrättsliga genomförandet. Lantmäterimyndigheten kan däremot inte inom ramen för samrådet hjälpa kommunen med att mer i detalj utforma bestämmelser eller planhandlingar. För det saknas det ekonomiska förutsättningar. Lantmäterimyndighetens ansvar i samrådet sträcker sig till att ge kommunen nödvändig information om vilka konsekvenser de föreslagna planbestämmelserna får vid ett fastighetsrättsligt genomförande. Det är alltid kommunen som planmyndighet som ansvarar för planens faktiska utformning. Om myndigheternas roller skulle blandas ihop under samrådet kan det uppstå besvärliga situationer vid planens genomförande. Lantmäterimyndigheten ger därför inom ramen för samrådet inte direkta förslag på hur bestämmelser ska utformas annat än i enkla och uppenbara fall.

Att den statliga lantmäterimyndigheten normalt inte lämnar förslag på hur en viss planbestämmelse ska utformas inom ramen för samrådet innebär inte att myndigheten är förhindrad från att delta tidigt i planprocessen. En sådan medverkan kan ske i form av uppdrag. Vad som får göras som uppdrag regleras i lantmäteriinstruktionen. Tillåten uppdragsverksamhet är bland annat rådgivning och utbildning i fastighetstekniska frågor i samband med upprättande av sådan redovisning i planbeskrivningen som avses i 4 kap 33 § första stycket 3 plan- och bygglagen. Lantmäteriet har träffat ett normalavtal för kommunal tillgång till fastighetsrättsliga tjänster med Sveriges kommuner och landsting. Enligt detta kan Lantmäteriet efter avtal med en kommun ge denna stöd i fastighetsrättsliga frågor. Det kan till exempel avse tidig rådgivning i planprocessen samt upprättandet av förslag till planbeskrivning vad gäller redovisningen av hur planen ska genomföras.

En effektiv samordning av plan- och fastighetsbildningsprocessen minskar både löptiderna och det antal arbetstimmar som respektive process kräver. Vidare torde kvaliteten i respektive produkt – detaljplanen och den efterföljande fastighetsbildningen – öka till följd av ett närmare samarbete

mellan plankontoret och lantmäterimyndigheten. Detta oberoende av om ett sådant samarbete beror av väl utvecklade samrådsrutiner eller ett ökat stöd genom uppdragsavtal.

Av enkäter och intervjuer framgår det att förutsättningarna för samrådsarbetet skiljer sig åt mellan kommunerna. Det är bland de kommunala lantmäterimyndigheterna relativt vanligt att lantmäterimyndigheten deltar tidigt i planprocessen. I många fall förekommer det ett tätt och mer informellt samarbete mellan lantmäterimyndigheten och plankontoret. Det lagstadgade samrådet blir då mer av en sista avstämning och fyller därmed en helt annan roll än i de kommuner där lantmäterimyndigheten kommer in sent i planarbetet. I dessa senare fall, vilka är relativt vanliga hos den statliga lantmäterimyndigheten, möter ofta lantmäterimyndighetens handläggare planhandlingarna för första gången vid samrådet. Hur synpunkter lämnas från lantmäterimyndigheten till plankontoret skiljer sig också mellan kommunerna. I de förra fallen sker en stor del av kommunikationen muntligen. Det framstår som att det därmed finns ett större utrymme för att förklara inte bara att en föreslagen bestämmelse leder till problem utan också varför denna bestämmelse leder till problem och hur dessa kan undvikas i den enskilda planen. I de senare fallen framstår det som att kommunikationen i högre grad är skriftlig. Det synes därmed finnas en större risk för att de synpunkter som framförs inte går fram. Där det i enkäten anges att en brist har påtalats för kommunen kan det avse så väl en muntlig som skriftlig kontakt.

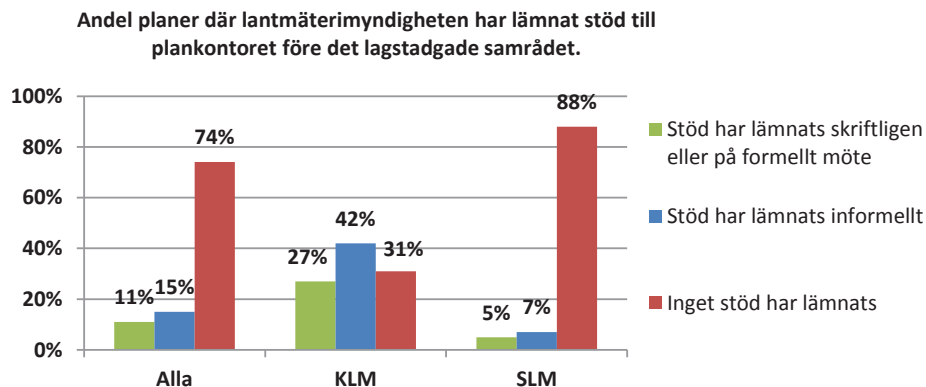
Det framgår av enkäter och intervjuer att det är relativt vanligt att samrådet även behandlar vissa frågor som inte direkt berör det fastighetsrättsliga genomförandet. I vilken utsträckning detta sker varierar kraftigt mellan kommunerna. Det framstår som att lantmäterimyndigheten i flera fall lämnar synpunkter på alla de brister man upptäcker under samrådet. Detta oberoende av om bristen har någon egentlig effekt på det fastighetsrättsliga genomförandet eller inte. I flera fall har det exempelvis framförts synpunkter på bestämmelser som är av sådan karaktär att de riskerar att fälla planen vid ett överklagande.

3.2 Erfarenheter genom enkäten

Utfallet av enkäterna har använts för att dra ett antal slutsatser om hur samrådsarbetet fungerar. Nedan presenteras dessa slutsatser med stöd av stapeldiagram. Framställningen bygger till stor del på en jämförelse mellan den statliga lantmäterimyndigheten (SLM) och de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM). Att jämförelsen används så flitigt beror på att den visar på en signifikant skillnad i arbetsmetod och resultat.

3.2.1 Stöd i planarbetet före det lagstadgade samrådet

Av enkäterna framgår det att lantmäterimyndigheten relativt sällan deltar i planarbetet före det lagstadgade samrådet, se fig. 2. Även om det i flera fall förekommer ett både formellt och informellt samarbete så utformas normalt planbestämmelserna av kommunens planhandläggare utan direkta kontakter med lantmäterimyndigheten.



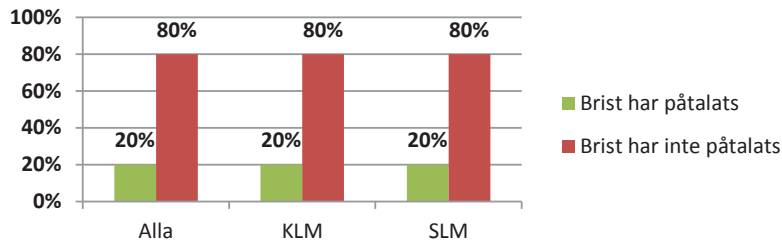
Figur 2

De kommunala lantmäterimyndigheterna deltar i klart högre grad tidigt i planprocessen. Deltagandet tar sig uttryck i både ett informellt och ett mer formaliserat samarbete. Ser man enbart till den statliga lantmäterimyndigheten är istället ett tidigt deltagande i planarbetet mycket ovanligt.

3.2.2 Stöd i planarbetet före det lagstadgade samrådet – påtalade brister

Det får förutsättas att tidiga kontakter mellan lantmäterimyndigheten och plankontoret är positivt för planens fastighetsrättsliga genomförbarhet. I de fall där lantmäterimyndigheten deltar tidigt i planprocessen påtalar myndigheten en eller flera brister i var femte plan, se fig. 3. Vid det lagstadgade samrådet påtalar myndigheten en eller flera brister i varannan plan, se fig. 4. Orsaken är sannolikt att det vid den tidiga kontakten inte finns ett tydligt material att ta ställning till varför stödet är av en mer övergripande karaktär.

Andel planer där lantmäterimyndigheten har lämnat stöd till plankontoret före det lagstadgade samrådet varvid brist har påtalats.



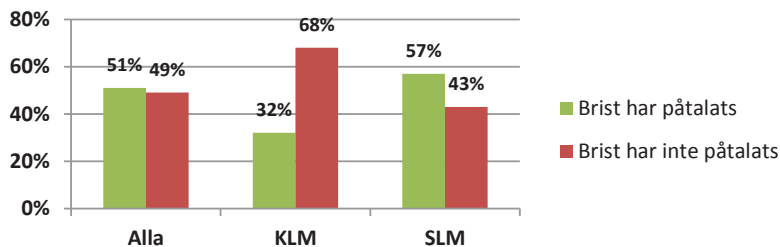
Figur 3

I de fall där det har förekommit kontakter tidigt i processen är det enligt enkäten lika vanligt att den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna påtalar bristfälliga bestämmelser.

3.2.3 Det lagstadgade samrådet – påtalade brister

Vid det lagstadgade samrådet påtalar lantmäterimyndigheten i snitt minst en brist i närmare hälften av planerna, se fig. 4. Hälften av de planer som passerar det lagstadgade samrådet gör det således med minst en anmärkning på planens fastighetsrättsliga genomförbarhet.

Andel planer där lantmäterimyndigheten har påtalat minst en brist vid det lagstadgade samrådet.



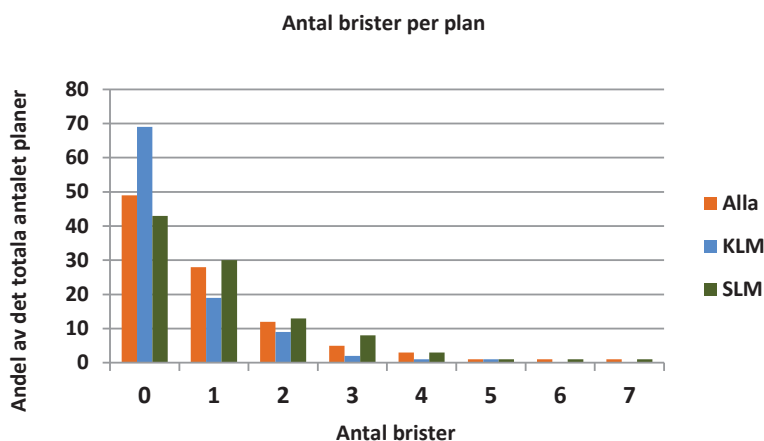
Figur 4

Vid en jämförelse mellan den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna framgår det att betydligt färre brister påtalas vid samråd med den kommunala lantmäterimyndigheten än med den statliga. En orsak är sannolikt att den kommunala lantmäterimyndigheten normalt har tidiga kontakter med plankontoret. Detta torde bidra till att planen innehåller färre bristfälliga planbestämmelser vid samrådet.

3.2.4 Det lagstadgade samrådet - antal brister per plan

När brister påtalas vid det lagstadgade samrådet så rör det sig normalt inte om många per plan, se fig. 5. Det vanligaste är att det rör sig om en eller några få brister. Planer med fem eller flera brister är försvinnande få i undersökningen. Det finns dock en osäkerhet i materialet. Enkäten bygger på att handläggaren anger om en av 19 särskilt angivna brister förekommer, se fråga 2 till 20 i enkäten, bilaga 1. De brister som anges särskilt i frågorna i enkäten är de som har antagits vara de mest vanligt förekommande.

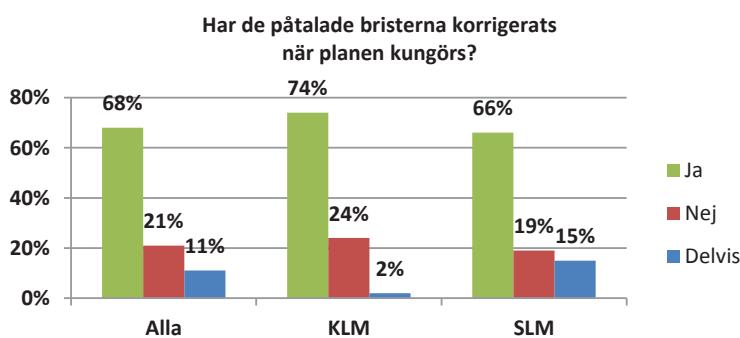
Handläggaren kan dessutom ange ytterligare brister i fritext, se fråga 20 a i enkäten, bilaga 1. I 35 % av alla planer har handläggaren angivit en eller flera sådana ytterligare brister. Eftersom dessa brister inte har varit fördefinierad i enkäten har de varit svåra att avgränsa. Inte sällan utgör de en sammansatt helhet. Därför har de brister som har angetts i fritext redovisats som enbart *en* brist i sammanställningen. Vilka dessa brister är framgår av bilaga 5. Eftersom antalet planer med brister som angivits i fritext är relativt stort är summan av antalet brister per plan högre än vad som nu redovisas. Detta utvecklas vidare i kapitel 4.



Figur 5

3.2.5 Kvarstående brister då planen kungörs

I de fall där lantmäterimyndigheten har påtalat minst en brist vid det lagstadgade samrådet har den eller de normalt korrigerats när planen kungörs för granskning eller utställning. Men i drygt var femte plan kvarstår en eller flera brister i sin helhet och i drygt var tionde plan har bristerna bara korrigerats delvis när planen kungörs, se fig. 6. Det innebär att närmare var tredje plan där brister har påpekats vid samrådet har en eller flera kvarstående brister vid kungörelsen.



Figur 6

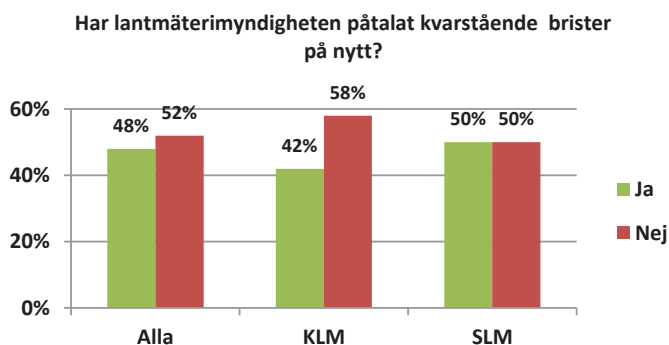
Det är vanligare att de brister som har påtalats av den kommunala lantmäterimyndigheten korrigeras än de som har påtalats av den statliga. Den mest påtagliga skillnaden är dock att en brist som har påtalats av den

statliga lantmäterimyndigheten bara korrigeras delvis i 15 % av de granskade planerna. Motsvarande andel för den kommunala lantmäterimyndigheten är 2 %. Det kan tolkas som att kommunikationen är effektivare mellan de två kommunala myndigheterna än mellan den statliga lantmäterimyndigheten och plankontoret. För att helt kunna korrigera bristen krävs inte sällan en relativt god förståelse för problematiken.

I intervjuerna framhålls flera olika orsaker till att en planbestämmelse kvarstår trots att den har påtalats som en brist vid samrådet. Flera handläggare framhåller en kvarstående bristande insikt om bestämmelsens konsekvenser. Andra pekar på att det finns krav från andra håll inom kommunen – från politiken eller från andra avdelningar – på att bestämmelsen ska stå kvar oförändrad. Ytterligare andra pekar på en vilja att reglera frågor som egentligen inte kan regleras med plan- och bygglagen. Vidare anser handläggarna att ekonomiska aspekter – exempelvis i fråga om val av huvudmannaskap – har betydelse i valet av vissa bestämmelser.

3.2.6 *Kontakter mellan lantmäterimyndighet och plankontoret efter det lagstadgade samrådet*

Lantmäterimyndighetens ansvar för att lämna stöd till plankontoret enligt regeln i 5 kap. 11 § plan- och bygglagen avser det lagstadgade samrådet. Av enkäten framgår det dock att handläggaren på lantmäterimyndigheten i många fall är aktiv i planprocessen även efter samrådet, se fig. 7. Vid de samråd där lantmäterimyndigheten har påtalat en brist har handläggaren tagit en förnyad kontakt med plankontoret i närmare hälften av fallen om bristen kvarstår när planen kungörs. Det motsatta agerandet, att bristen inte har påtalas på nytt i hälften av fallen, väcker frågor. Orsaken till detta behandlas vidare i kapitel 3.2.10.



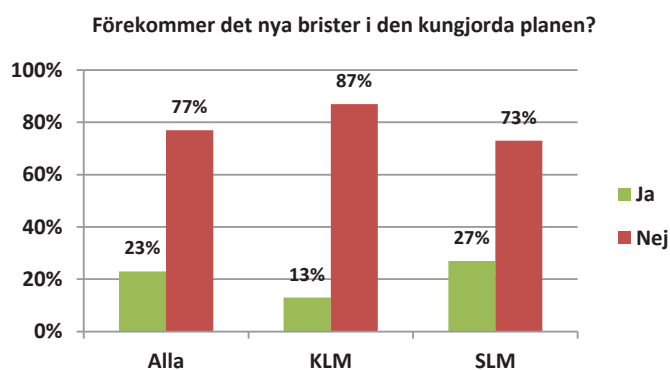
Figur 7

En jämförelse mellan den kommunala och den statliga lantmäterimyndigheten visar att det är något vanligare att den statliga lantmäterimyndigheten påtalar en brist på nytt. Av intervjuerna framgår det att en möjlig orsak är att den kommunala lantmäterimyndigheten oftare vet varför plankontoret har valt en olämplig bestämmelse. Handläggaren på lantmäterimyndigheten har i vissa fall bilden av att ett påpekande inte kommer att leda till att bestämmelsen ändras.

Av intervjuerna framgår det att handläggaren i flertalet fall agerar kraftfullare om denne anar att synpunkterna som lämnas i samrådet inte kommer att leda till att den olämpliga bestämmelsen korrigeras. Det kan exempelvis ta sig uttryck i ett tydligare och skarpare svar i samrådet, ytterligare kontakter med kommunen efter samrådet men även kontakter med andra avdelningar på kommunen. Därtill framhålls behovet av att vara konsekvent i hanteringen av den olämpliga bestämmelsen vid efterföljande lantmäteriförrättning.

3.2.7 Nya brister tillkommer efter samrådet

I 23 % av fallen har det tillkommit nya brister i den kungjorda planen som inte förekom i samrådshandlingen, se fig. 8. Orsaken är sannolikt att plankontoret har gjort ändringar i planhandlingarna till följd av de synpunkter som har inkommit från olika intressenter. Om inte plankontoret tar en förnyad kontakt med lantmäterimyndigheten kommer de nya bestämmelserna att tillföras planen utan att först ha granskats av lantmäterimyndigheten. Det finns därmed en risk för att planbestämmelser som hade påpekats som brister vid ett samråd finns kvar när planen antas.

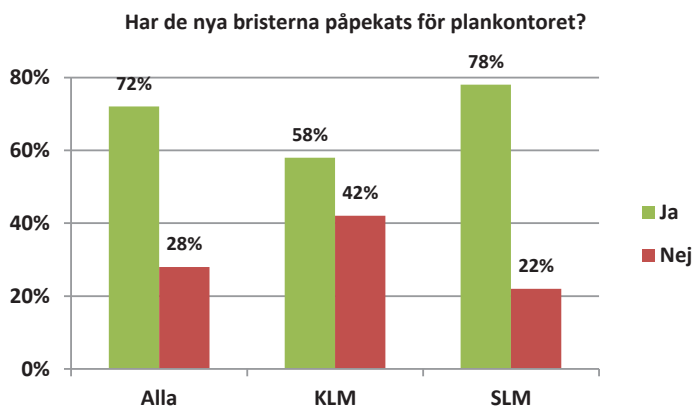


Figur 8

Det är hälften så vanligt med nya brister i de planer som granskas av den kommunala lantmäterimyndigheten jämfört med de som granskas av den statliga lantmäterimyndigheten. Det kan sannolikt förklaras av tätare kontakter mellan den kommunala lantmäterimyndigheten och plankontoret.

3.2.8 Påtalas nya brister?

I 72 % av fallen har handläggaren på lantmäterimyndigheten påtalat de nya bristerna för plankontoret, se fig. 9. Det kan noteras att det är mycket vanligare att nytillkomna brister påtalas för plankontoret än att brister som påtalats vid samrådet, men som kvarstår, påtalas på nytt.

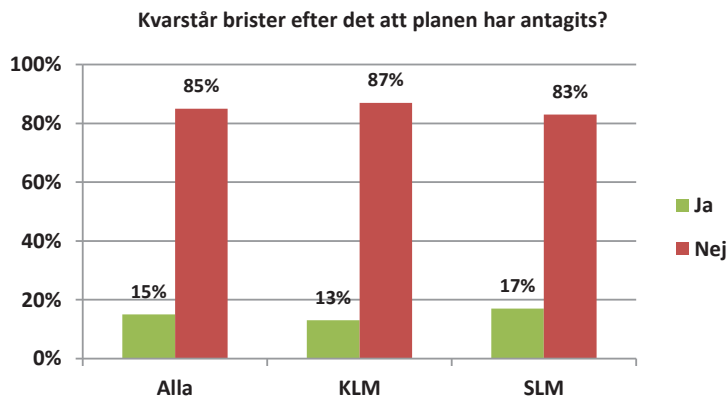


Figur 9

Det är vanligare att den statliga lantmäterimyndigheten påtalar en ny brist än att den kommunala gör det. Det samma gäller enligt ovan för påtalade brister som kvarstår när planen kungörs. Sannolikt är orsaken även här att den kommunala lantmäterimyndigheten genom tätare kontakter med plankontoret har större insikt i varför den nya bestämmelsen har tillkommit.

3.2.9 Förekommer det kvarstående brister när planen har antagits?

Som redovisats ovan så förekommer brister i hälften av alla planer under samrådet och nya brister uppkommer dessutom i 23 % av planerna efter samrådet. När planen väl antas kvarstår en eller flera brister i 15 % av fallen, se fig.10. Det är uppenbarligen viktigt att lantmäterimyndigheten bevakar planprocessen även efter det lagstaddade samrådet så att nytillkomna brister kan korrigeras.



Figur 10

Det framgår av enkäterna att det är något vanligare med kvarstående brister i de planer där samråd har skett med den statliga lantmäterimyndigheten än där samråd skett med den kommunala lantmäterimyndigheten.

3.2.10 Övergripande slutsatser

Sammantaget är det Lantmäteriets uppfattning att samrådsarbetet fungerar relativt väl i en majoritet av de granskade kommunerna. De brister som

påtalas leder i det stora flertalet fall till att planen korrigeras och att en antagen plan normalt kan genomföras på ett effektivt och rättssäkert sätt.

En svaghet i samrådsarbetet är dock att lantmäterimyndigheten i vissa fall kommer in sent i planprocessen vilket gör att nödvändiga korrigeringar kan vara svårare att genomföra. Vidare är det ett problem att planen relativt ofta tillförs olämpliga planbestämmelser efter samrådet. I dessa fall är risken stor att bestämmelsen står kvar oförändrad när planen antas. Att inte fler olämpliga planbestämmelser finns med i de antagna planerna synes vara beroende av att lantmäterimyndigheten granskar planbestämmelser och lämnar synpunkter även efter det lagstadgade samrådet.

Det samrådsarbete som bedrivs på lantmäterimyndigheterna kan något tillspetsat delas in i två modeller. Den ena där lantmäterimyndigheten har en tidig kontakt med plankontoret och deltar mer informellt under flera delar av planprocessen. Den andra där lantmäterimyndighetens kontakt med plankontoret i princip enbart består av det lagstadgade samrådet. Det går givetvis inte att strikt hänföra varje enskild planprocess till endera modellen. De olika arbetsmetoderna kan dock användas för att belysa vilken effekt arbetssättet har på planens genomförbarhet. Även om det inte råder något strikt samband så är det vanligare att den kommunala lantmäterimyndigheten arbetar enligt den förra modellen och den statliga enligt den senare.

Fördelen med den förra modellen är att lantmäterimyndigheten finns med tidigt i processen. Eventuella brister kan korrigeras redan innan planarbetet har kommit särskilt långt. Vidare medför arbetsmetoden att de två yrkeskompetenserna, lantmätaren och planhandläggaren, i högre grad kan lära sig av varandra. Planhandläggaren får en djupare insikt om varför en viss planbestämmelse är olämplig och hur denna bör utformas istället. Samtidigt får lantmätaren en större förståelse för planhandläggarens behov av att reglera vissa förutsättningar i planen. Sammantaget är sannolikheten större att det leder till lärdomar som är till nytta i framtida planprocesser. När brister kan korrigeras tidigare i planprocessen och om färre brister dessutom tillkommer under planprocessen torde dessutom processen som helhet bli både mer tids- och kostnadseffektiv.

Fördelen med den senare modellen är att den på kort sikt sannolikt tar mindre tid i anspråk då lantmäterimyndigheten bara deltar i det lagstadgade samrådet. Den information som lämnas är den som står i remissvaret. För att den lämnade informationen ska leda till att den påtalade bristen korrigeras krävs det att planhandläggaren kan tillgodogöra sig påpekandet och omsätta det till en ändring av planen. Det framstår av enkäten och intervjuerna som att genomförandefrågorna i flera fall är så pass komplexa att det inte räcker med en skriftlig kontakt för att åtgärda bristen. Planhandläggaren och handläggaren på lantmäterimyndigheten kan behöva diskutera behov och lösningar på ett både mer övergripande och detaljerat plan för att komma fram till en hur en funktionell bestämmelse bör utformas.

Det framgår ur enkäter och intervjuer att båda modellerna förekommer hos både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Det är dock

relativt ovanligt att kommuner utan kommunal lantmäterimyndighet väljer att ingå avtal med Lantmäteriet för att jobba enligt den förra modellen. Något avtal behövs givetvis inte när en kommunal lantmäterimyndighet bistår den kommunala planmyndigheten med råd tidigt i planprocessen.

Av intervjuerna framgår att handläggarna på den kommunala lantmäterimyndigheten i högre grad har insikt om de bakomliggande orsakerna till valet av vissa olämpliga bestämmelser. Det synes kunna vara orsaken till att vissa brister därmed inte påpekas på nytt i samma utsträckning av den kommunala lantmäterimyndigheten som av den statliga lantmäterimyndigheten. Vet man att synpunkten inte kommer att leda till ändringar i planen ser man uppenbarligen inte alltid anledning att agera på nytt.

En betydande majoritet av de antagna planerna saknar helt brister i fråga om det fastighetsrättsliga genomförandet. Men i 15 % av planerna finns en eller flera kvarstående brister. Konsekvenserna av detta behandlas i 4 kapitlet.

4 Olämpliga planbestämmelser

4.1 Brister som har redovisats i enkäten

Enkäten bygger på ett antagande om att det finns vissa olämpliga planbestämmelser som är mer vanligt förekommande än andra. Av den anledningen har 19 särskilda brister definierats i enkäten. Därtill har handläggaren haft möjlighet att fylla i ytterligare brister i fritext. Nedan, i kapitel 4.2, följer en genomgång av de 19 i förväg definierade bristerna. Därefter, i kapitel 4.3, följer en genomgång av de ytterligare brister som handläggarna har angivit i fritext.

Det kan inledningsvis konstateras att varje enskild brist förekommer relativt sällan. Däremot är antalet olika brister mycket stort. Man kan ur enkäterna och intervjuerna dra slutsatsen att ingen enskild brist förekommer i sådan omfattning att den i sig utgör ett stort generellt problem. Det är i stället bredden av brister i kombination med att brister av någon form är relativt vanligt förekommande som utgör ett stort problem. För den enskilda planen kan dock givetvis en brist, hur ovanlig den än är, få betydande konsekvenser för planens genomförbarhet.

4.2 I förväg definierade olämpliga planbestämmelser

Nedan följer en genomgång av de 19 olämpliga planbestämmelser som har definierats särskilt i enkäten. Dessa framgår av bilaga 1, enkäten, och förklaras i bilaga 3. Eftersom fråga ett i enkäten inte avser olämpliga planbestämmelser inleds redovisningen nedan med fråga två. För respektive planbestämelse anges i vilken omfattning den förekommer i de granskade planerna. Vidare anges i vilken omfattning den olämpliga bestämmelsen har uppmärksammats i ett tidigare planskede. Om så har skett innebär det att lantmäterimyndigheten och plankontoret har haft informella kontakter före det lagstadgade samrådet varvid bristen har påtalats och korrigerats.

4.2.1 Olämpliga användningsbestämmelser

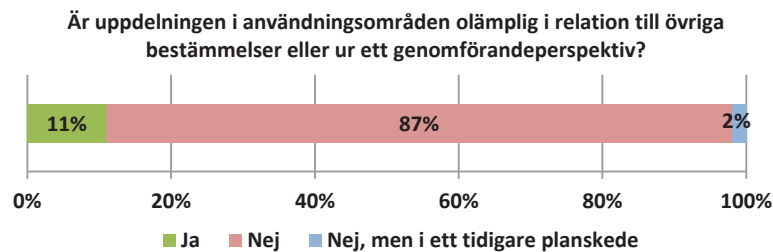
Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för skilda ändamål. En uppdelning kan ske i allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Genom uppdelningen avgörs vilka genomföranderegler som ska tillämpas i en given situation. De skilda ändamålen kan inte gälla inom samma utrymme i planen och måste därför vara tydligt lokaliserade.

Fråga 2: Är uppdelningen av användningsområden lämplig?

Vilka genomförandemedel som är tillgängliga är beroende av hur planområdet har delats upp i olika ändamål. Uppdelningen avgör också vem som ska bekosta utförande och drift av de anläggningar som förutsätts i planen. Det är därför inte lämpligt att lägga ut ett område som kvartersmark om planen förutsätter att det där ska uppföras anläggningar som ska användas av en bredare krets. Exempel på detta är när en gata som förutom att betjäna kvarteret även ska hållas öppen för genomfartstrafik. Undantaget är de typer av anläggningar inom kvartersmark som lämpligen kan läggas ut som markreservat. Det kan till exempel röra sig om trafikanläggningar för allmänt ändamål eller allmännyttiga ledningar. I dessa fall har kommunen ansvar för utförande och drift varför kollektivet av fastighetsägare inte påverkas. För andra anläggningar saknar kommunen dessutom genomförandemedel inom kvartersmark. Både kostnaderna och ansvaret för anläggningen skjuts därmed över på kollektivet av fastighetsägare. Konsekvensen kan bli att fastighetsägarna blir ansvariga för skador som en tredje man drabbas av när denne använder anläggningen.

På motsvarande sätt är det inte lämpligt att i planen förutsätta privata anläggningar på allmän plats. Även för dessa fall saknas säkra genomförandemedel. Detta eftersom kommunen har både en rättighet och skyldighet att lösa mark och konkurrerande rättigheter inom allmän plats.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 11.

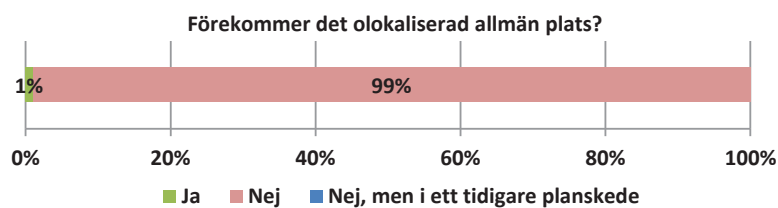


Figur 11

Fråga 3: Förekommer det olokaliserad allmän plats?

Som behandlats ovan så avgör uppdelningen i ändamål vilka genomförandemedel som är tillgängliga. Olokaliserad allmän plats är därmed en särskilt olämplig bestämmelse. Som framgår av enkäterna förekommer bestämmelsen mycket sällan. I de fall där den förekommer kan den allmänna platsens utbredning ha gjorts beroende av exempelvis framtida exploatering av planområdet.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 12.



Figur 12

4.2.2 Olämpliga egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser används för att närmare precisera den tillåtna markanvändningen inom planområdet. Eftersom flera olika egenskapsbestämmelser kan gälla inom samma område finns det en risk för att det uppstår konkurrens mellan bestämmelserna.

Fråga 4: Förekommer det en kombination av gx- eller gz-områden?

Med egenskapsbestämmelsen g anges att ett område är reserverat för en gemensamhetsanläggning. Området får därmed inte användas av fastighetsägaren på ett sätt som försvårar ett framtida inrättande av gemensamhetsanläggningen. Vidare får inte kommunen lämna bygglov eller fatta något annat beslut som försvårar ett inrättande av gemensamhetsanläggningen. Att marken är reserverad för en gemensamhetsanläggning innebär dock inte att en sådan med säkerhet kommer att inrättas i det angivna läget. Om och var en gemensamhetsanläggning inrättas är beroende av förutsättningarna vid en framtida lantmäteriförrättning. I fall en gemensamhetsanläggning inrättas är det kollektivet av deltagande fastigheters ägare som ansvarar för att utge

ersättning för den ianspråktaga marken. Vidare är det kollektivet av deltagande fastigheters ägare som även i övrigt ansvarar för och bekostar anläggningens utförande och drift.

Med egenskapsbestämmelserna x, z och t anges att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik respektive för allmännyttig körtrafik eller allmännyttig vägtrafiktunnel. På motsvarande sätt som gällande g-områden får inte marken användas på ett sätt som försvårar inrättandet av den aktuella trafikanläggningen. Kommunen får därmed inte heller i dessa fall lämna bygglov eller fatta något annat beslut som försvårar ett utförande av trafikanläggningen. En x-, z- eller t-bestämmelse innebär en skyldighet för kommunen att lösa rätten till området. Normalt sker detta genom en servitutsupplåtelse. Kommunen är vidare ansvarig för anläggningens utbyggnad, underhåll och renhållning.

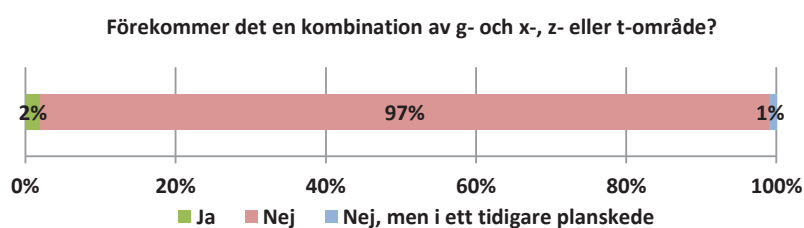
Genom att kombinera egenskapsbestämmelsen g med någon eller flera av bestämmelserna x, z, eller t synes kommunen vilja reservera markområdet för en infrastrukturanläggning för både enskilt och allmänt ändamål. Det kan till exempel röra sig om en enskild väg inom ett kvarter som även avses vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Kommunens ansvar för x-, z- och t-områden torde inte påverkas av att området även har lagts ut som ett g-område. Inte heller torde kommunen kunna träda ut ur sitt ansvar genom att en gemensamhetsanläggning inrättas.

Egenskapsbestämmelsen g kan mycket väl användas inom samma plan som x-, z-, eller t-bestämmelser. Problemet uppkommer först när utrymmena går in i varandra.

Förekomsten av den beskrivna kombinationen leder till besvärliga ställningstaganden vid genomförandet av planen och medför en rättsosäkerhet för kommunen och fastighetsägarna.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig.13.



Figur 13

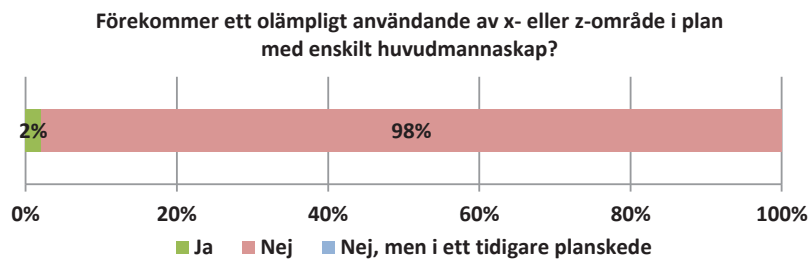
Fråga 5: Förekommer ett olämpligt användande av x- eller z-område i plan med enskilt huvudmannaskap?

Kommunen är ansvarig för genomförandet av de trafikanläggningar som har lagts ut som markreservat i form av x-, z- och t-områden. Ansvaret gäller oberoende av planens huvudmannaskap. Konsekvensen kan bli att kommunen bär ansvar för utbyggnad och drift av vissa trafikanläggningar inom kvartersmark samtidigt som en samfällighetsförening ansvarar för

anläggningar inom allmän plats. Det kan framstå som att kommunen i vissa fall har valt planbestämmelsen utan full insikt om dess konsekvenser.

Förekomsten av denna typ av markreservat inom planer med enskilt huvudmannaskap riskerar att leda till oklarheter om vem som bär ansvaret för att genomföra delar av planen. Det bör därför framgå av planhandlingarna att kommunen är medveten om sitt ansvar.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig.14.

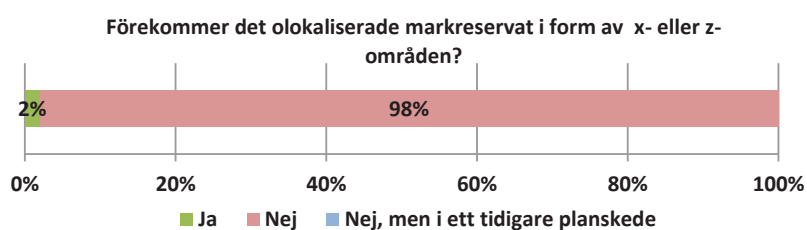


Figur 14

Fråga 6: Förekommer det olokaliserade markreservat i form av x- eller z-områden?

Att ett markområde belastas av ett markreservat i form av ett x-, z- eller t-område är av stor betydelse vid planens fastighetsrättsliga genomförande. Som behandlats ovan så begränsar markreservatet användningen av området och ålägger dessutom kommunen ett ansvar för anläggningens utförande och drift. Av den anledningen har kommunen en skyldighet att lösa en rätt till markområdet. Det måste därför klart framgå vilket område som ett markreservat avser.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 15.



Figur 15

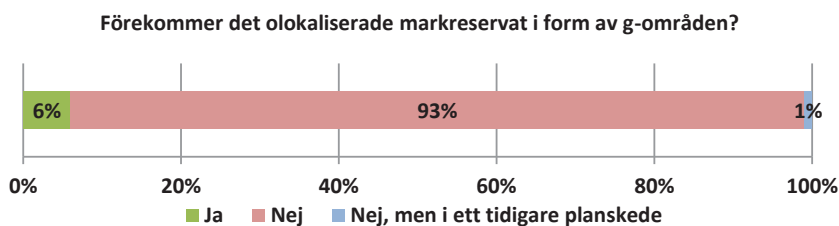
Fråga 7: Förekommer det olokaliserade markreservat i form av g-områden?

Ett markreservat i form av ett g-område innebär att fastighetsägaren inte får använda marken på ett sätt som kan försvåra inrättandet av den planerade gemensamhetsanläggningen. Kommunen får inte heller lämna bygglov eller fatta andra beslut som kan försvåra ett inrättande av gemensamhetsanläggningen. Ett markreservat måste alltid vara lokaliserat.

Kommunen synes genom bestämmelsen försöka uppnå en flexiblar plan där utformningen av kvartersmarken skjuts på framtiden.

Förekomsten av denna typ av planbestämmelser riskerar att skapa oklarheter om vilken markanvändning som är tillåten inom området. Vidare skapar bestämmelsen osäkerhet kring vilka genomföranderegler som ska tillämpas samt vilka markanvändningsreglerande beslut som kommunen kan fatta.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 16.



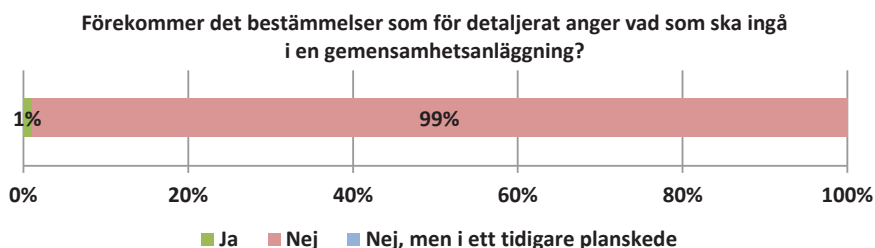
Figur 16

Fråga 8: Förekommer det bestämmelser som för detaljerat anger vad som ska ingå i en gemensamhetsanläggning?

Inom en plan med enskilt huvudmannaskap ansvarar anläggningssamfälligheten för utförande och drift av anläggningar på allmän plats. Kommunen kan genom egenskapsbestämmelser styra hur den allmänna platsen ska utformas. Vidare kan kommunen genom fastighetsindelingsbestämmelser bestämma vilka fastigheter som ska ingå samt vilka utrymmen som ska tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning. Kommunen kan däremot inte genom planbestämmelser reglera anläggningssamfällighetens verksamhet mer i detalj. Exempel på för omfattande regleringar är bestämmelser om andelstal och bestämmelser som reglerar hur anläggningssamfälligheten ska sköta området.

En för långt gående reglering av en gemensamhetsanläggning leder till oklara förutsättningar för planens genomförande.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 17.



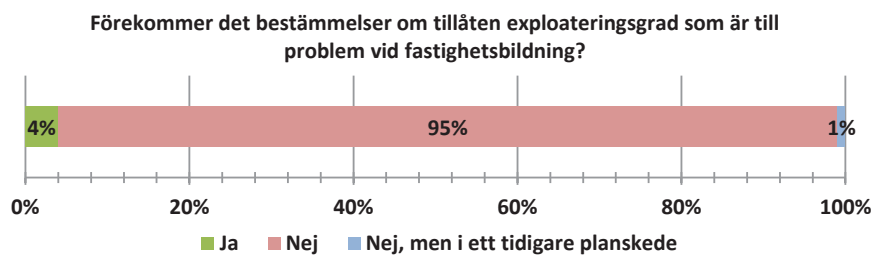
Figur 17

Fråga 9: Förekommer det bestämmelser om tillåten exploateringsgrad som är till problem vid fastighetsbildning?

Vissa planer innehåller bestämmelser som direkt eller indirekt reglerar tillåten exploateringsgrad. Det kan till exempel röra sig om hur stor del av fastigheten som får bebyggas eller hur många byggnader som får uppföras på en fastighet. I vissa fall kan bestämmelserna medföra att det är svårt eller omöjligt att bilda lämpliga fastigheter. Problemet är vanligast i områden med befintlig bebyggelse.

Denna typ av planbestämmelse riskerar att leda till oklarheter om huruvida fastighetsbildning kan ske.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 18.



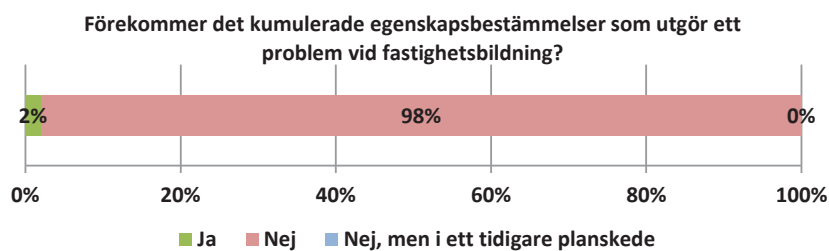
Figur 18

Fråga 10: Förekommer det kumulerade egenskapsbestämmelser som utgör ett problem vid fastighetsbildning?

Det är vanligt att flera egenskapsbestämmelser används inom ett och samma område. I vissa fall kan en olycklig kombination av egenskapsbestämmelser medföra att det är svårt eller omöjligt att bilda lämpliga fastigheter. Det kan till exempel röra sig om en kombination av prickmark och bestämmelser om största fastighetsstorlek.

Denna typ av planbestämmelse riskerar att leda till oklarheter om huruvida fastighetsbildning kan ske.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 19.



Figur 19

Fråga 11: Förutsätter planen enskilda rättigheter på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap?

Att ett område läggs ut som allmän plats innebär att det ska användas för allmänna ändamål i sin helhet. Vid kommunalt huvudmannaskap har

kommunen en skyldighet att lösa mark och konkurrerande rättigheter inom den allmänna platsen. Det är därför inte lämpligt att upplåta exempelvis servitut eller inrätta en gemensamhetsanläggning inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

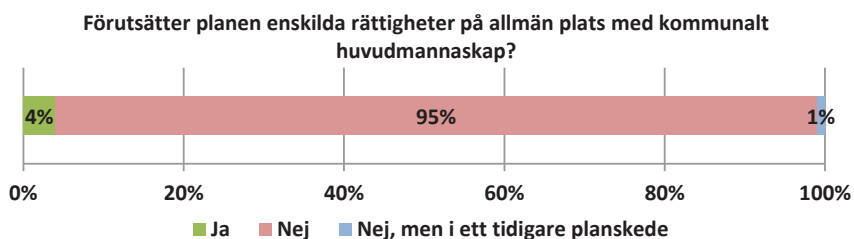
Det förekommer dock att planen förutsätter enskilda rättigheter på allmän plats. Detta kan bero av att det saknas andra lämpligare lösningar. Det kan till exempel vara fallet när en tillfart till en enskild fastighet måste ske över allmän plats och därför läggs ut som ett så kallat y-område. Att i dessa fall lägga ut ett markreservat är inte möjligt då dessa är avsedda för kvartersmark. Vidare avser markreservat allmänna trafiklösningar och inte lösningar för enskilda fastigheter. Det kan i vissa fall vara möjligt att lägga ut tillfarten som kvartersmark, medan det i andra fall inte är lämpligt att dela den allmänna platsen med en remsa kvartersmark.

Då behovet av tillfart över allmän plats i vissa situationer saknar lämplig lösning föreslår Lantmäteriet i sin handledning att tillfarten läggs ut som *tillfart* under rubriken *Utformning av allmän plats*.

Även om det i vissa fall inte finns någon riktigt bra lösning för det aktuella behovet har förekomsten angivits som en brist i enkäten.

Denna typ av planbestämmelse leder till oklarheter om hur enskilda rättigheter ska säkras rättsligt.

Förekomsten av den olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 20.



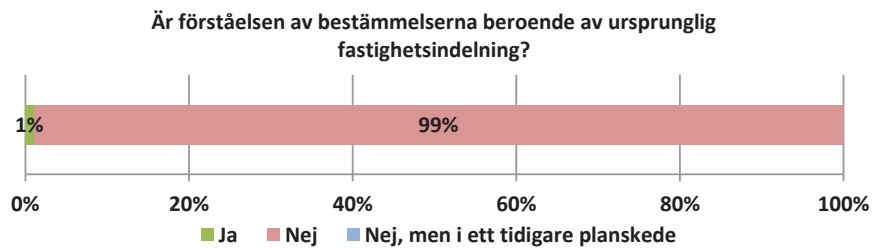
Figur 20

Fråga 12: Är förståelsen av bestämmelserna beroende av ursprunglig fastighetsindelning?

Det förekommer att planens bestämmelser kopplas mot befintlig fastighetsindelning. Exempelvis genom att ett utfartsförbud anges gälla längs en viss fastighets gräns. Då fastighetsindelningen är föränderlig kan det vara riskabelt att koppla bestämmelser till den.

Denna typ av planbestämmelse leder till oklarheter om rättsverkningarna av planen. Den kan även komplicera framtida fastighetsbildning.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 21.



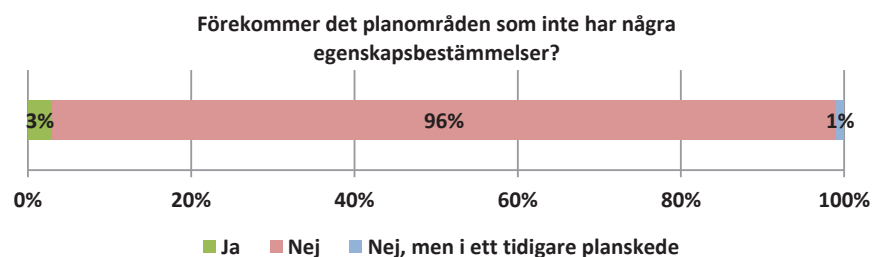
Figur 21

Fråga 13: Förekommer det planområden som inte har några egenskapsbestämmelser?

Det förekommer att områden inom planen helt saknar egenskapsbestämmelser. Det är vanligast förekommande i planer med en splittrad indelning i användningsområden.

Bristen på egenskapsbestämmelser kan leda till oklarheter om hur planen ska genomföras.

Förekomsten av den beskrivna olämpliga bestämmelsen framgår av fig22.



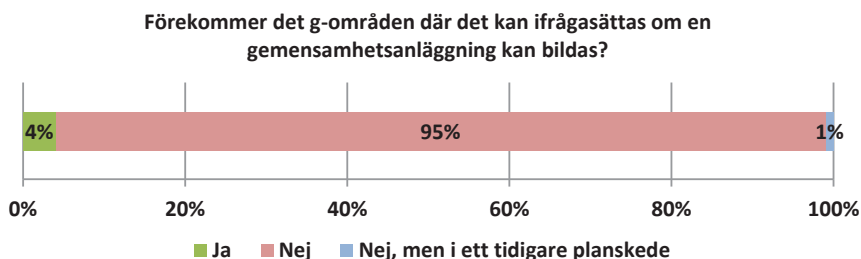
Figur 22

Fråga 14: Förekommer det g-områden där det kan ifrågasättas om en gemensamhetsanläggning kan bildas?

Egenskapsbestämmelsen g innebär att markområdet är reserverat för en gemensamhetsanläggning. Det är dock inte säkert att en gemensamhetsanläggning kan inrättas inom området. Om den kan inrättas och var den i så fall lokaliseras bestäms genom en lantmäteriförrättning. Även om en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas inom g-området torde inskränkningen i fastighetsägarens rätt att bruka området kvarstå.

Denna typ av planbestämmelse leder till ett besvärligare och mindre förutsägbart plangenomförande. Dessutom medför bestämmelsen onödiga begränsningar i markens användande. Den belastade fastighetens ägare torde vidare normalt inte ha möjlighet att få någon ekonomisk kompensation för begränsningen.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 23.



Figur 23

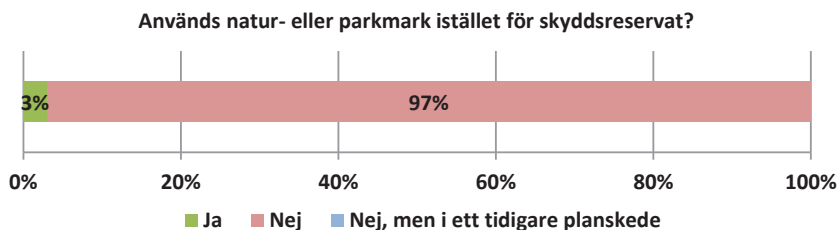
Fråga 15: Används natur- eller parkmark istället för skyddsreservat?

Plan- och bygglagen har en stark genomförandeprägel. Om kommunen vill att ett visst naturområde ska skyddas eller bevaras är det lämpligt att tillämpa miljöbalkens regler om områdesskydd.

I planer med enskilt huvudmannaskap bildas normalt en gemensamhetsanläggning för utförande och drift av allmänna platser. Det kan ifrågasättas om natur- eller parkområden av mer allmän karaktär kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Exempel på det är när ett större område naturmark läggs ut som allmän plats för ett mindre kollektiv av fastigheter.

Denna typ av planbestämmelse leder till oklarheter vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 24.



Figur 24

4.2.3 Olämpliga administrativa bestämmelser

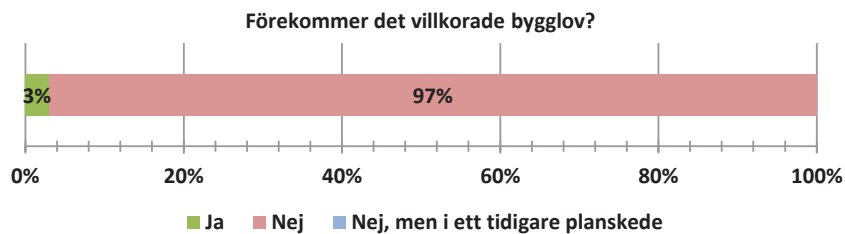
En administrativ bestämmelse reglerar inte markanvändningen direkt. Det förekommer dock situationer där en administrativ bestämmelse försvårar eller förhindrar det fastighetsrättsliga genomförandet.

Fråga 16: Förekommer det villkorade bygglov?

Fastighetsbildning för bebyggelseändamål kräver att sökanden har eller bedöms kunna få bygglov. För vissa särskilt angivna fall kan kommunen genom planbestämmelser sätta upp villkor för bygglov. Dessa utgör inget problem. Om planen däremot innehåller andra än de tillåtna villkoren kan fastighetsbildningen kompliceras. Om utfallet av en bygglovsprövning är oklar kan fastighetsbildning normalt inte ske för den planerade bebyggelsen.

Denna typ av planbestämmelse leder till oklarheter om planens genomförbarhet. Vidare kan fastighetsbildning i enlighet med planen vara beroende av att villkoren för bygglov först uppfylls.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 25.



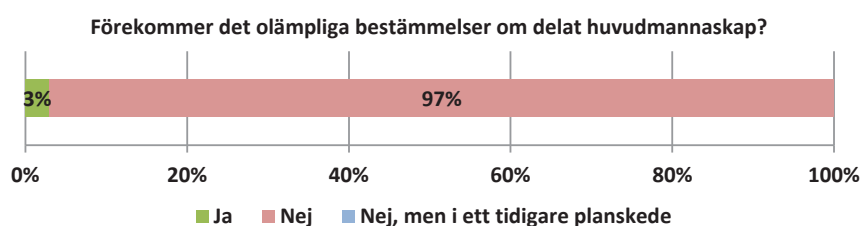
Figur 25

Fråga 17: Förekommer det olämpliga bestämmelser om delat huvudmannaskap?

Inom en och samma plan kan det förekomma områden med kommunalt- respektive enskilt huvudmannaskap. Möjligheten att dela upp huvudmannaskapet inom en och samma plan tillkom genom nya plan- och bygglagen. Förekomsten av delat huvudmannaskap utgör därmed inte en brist i de planer som har utarbetats enligt den nya lagen. Huvudmannaskapen måste dock vara tydligt åtskilda och får därmed inte överlappa varandra. Det som anges som en brist i enkäten är således de fall av delat huvudmannaskap där åtskillnaden mellan områdena inte är tillräckligt tydlig.

Förekomsten av denna typ av bestämmelse leder till oklarheter om hur planen ska genomföras.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 26.



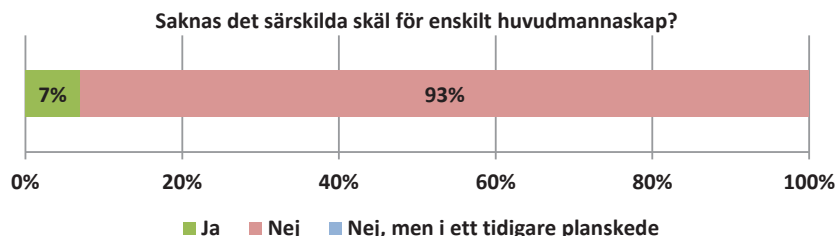
Figur 26

Fråga 18: Saknas det särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap?

Kommunen ska normalt vara huvudman för allmänna platser. För enskilt huvudmannaskap krävs det särskilda skäl. Vilka dessa skäl är ska framgå av planhandlingarna.

Att det saknas skäl för enskilt huvudmannaskap påverkar inte i sig planens fastighetsrättsliga genomförbarhet. Det förekommer ändå att lantmäterimyndigheten påpekar oklara skäl som en brist vid plansamrådet.

Förekomsten av den beskrivna bestämmelsen framgår av fig. 27.



Figur 27

Fråga 19: Förekommer det tveksamma fastighetsindelningsbestämmelser?

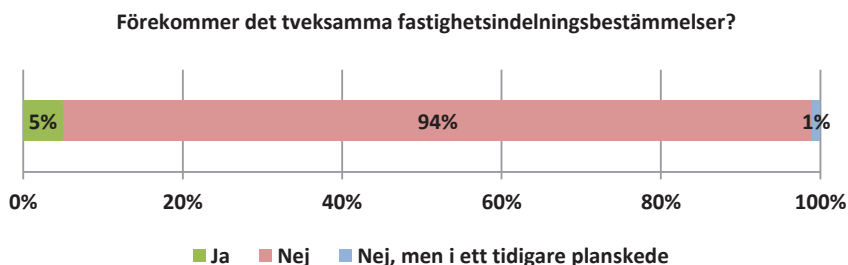
I de detaljplaner där planärendet har påbörjats den 2 maj 2011 eller senare har kommunen en möjlighet att bestämma framtida fastighetsbildning genom fastighetsindelningsbestämmelser. När planarbetet påbörjades är således avgörande för vilka bestämmelser som planen kan innehålla.

Genom fastighetsindelningsbestämmelser kan kommunen bland annat bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter, de servitut eller ledningsrätter som ska bildas och de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar samt vilka fastigheter som ska delta i dessa.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser är styrande vid efterföljande fastighetsbildning bör de utformas så att de underlättar och möjliggör planens fastighetsrättsliga genomförande. Vidare får inte annat anges som fastighetsindelningsbestämmelser än vad som särskilt angivits i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Förekomsten av den beskrivna bristen försvårar eller omöjliggör det fastighetsrättsliga genomförandet av planen.

Förekomsten av den beskrivna olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 28.



Figur 28

Fråga 20: Medför planen problem vid genomförandet av en gammal fastighetsplan?

Om planärendet har påbörjats före den 2 maj 2011 gäller reglerna i äldre plan- och bygglagen (1987:10) för ändring av fastighetsplan. Om planärendet har påbörjats den 2 maj 2011 eller senare gäller istället reglerna i nya plan- och bygglagen.

För planer som påbörjats den 2 maj 2011 eller senare gäller följande.

I fråga om fastighetsindelingsbestämmelsers bestånd måste man göra skillnad på de fallen där man avser att ersätta en gammal plan med en ny och de fallen där en gammal plan ska ändras.

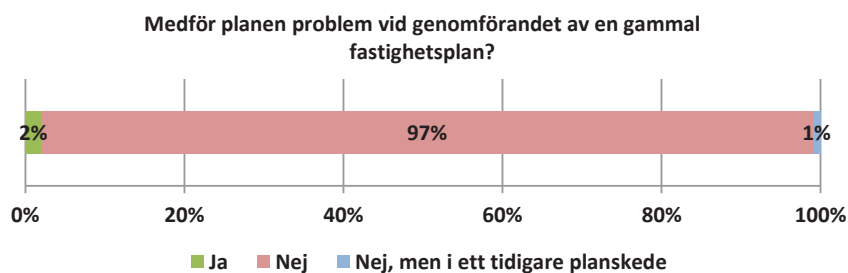
För ändringsfallen gäller att befintliga fastighetsindelingsbestämmelser fortsätter att gälla om inte annat anges. Av den anledningen måste planförfattaren noga överväga om en konflikt kan uppstå mellan nya och gamla bestämmelser.

För ersättningsfallen, där en ny plan ersätter en gammal, upphör istället de tidigare fastighetsindelingsbestämmelserna att gälla. Konsekvensen blir då att planförfattaren noga måste överväga hur den nya planen ska avgränsas. En ny plan kan annars leda till att en gammal plan med fastighetsindelingsbestämmelser upphävs till viss del. Det kan skapa problem vid genomförandet av den återstående delen.

För planer som påbörjats före den 2 maj 2011 gäller andra regler. Enligt dessa upphör en fastighetsplan att gälla till de delar som den strider mot en ny detaljplan. Även här bör planförfattaren noga överväga avgränsningen och konsekvenserna av den nya detaljplanen.

Förekomsten av den beskrivna bristen försvårar eller omöjliggör det fastighetsrättsliga genomförandet av planen.

Förekomsten av den beskrivna olämpliga bestämmelsen framgår av fig. 29.

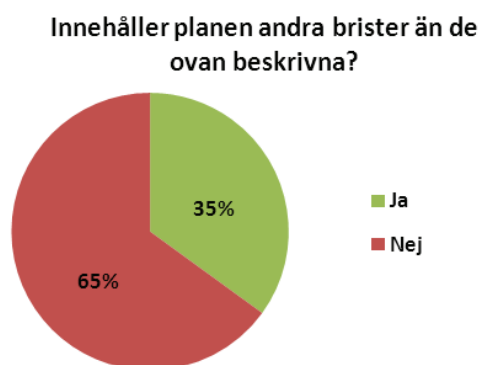


Figur 29

4.3 I efterhand identifierade olämpliga planbestämmelser

Enkäten bygger på antagandet att det finns ett antal brister som är mer vanligt förekommande än andra. Hur vanliga dessa är har redovisats ovan. Men handläggarna har även ombetts att i fritext ange förekomsten av andra brister än de som har definierats i enkäten.

Förekomsten av denna typ av brist anges i fig. 30. Ett antal brister som är oklart återgivna har gallrats bort ur materialet. Vidare har de brister som har redovisats på mer än ett ställe i enkäten gallrats bort när detta har varit uppenbart.



Figur 30

I bilaga 5 redovisas de brister som har angivits i fritext. För de fall där handläggaren i sin beskrivning av bristen har återgivit namn eller platser har dessa ersatts med bokstaven x. Till exempel x-sjön eller fastigheten x. I övrigt återges samtliga kommentarer oredigerade i bilagan.

Av fig. 30 framgår hur vanligt det är med andra brister än de som har definierats särskilt i enkäten. Det framgår dock inte hur många ytterligare brister respektive plan innehåller. Orsaken är dels att bristerna i många fall är schablonmässigt återgivna i enkätsvaren. Dels att det inte är alldeles enkelt att definiera vad som är en eller flera brister. Inte sällan utgör de ett sammansatt problem. I avsaknad av en bättre metod för att särredovisa dessa brister anges därför inte antalet ytterligare brister per plan, bara att planen innehåller en eller flera sådana brister.

De i efterhand identifierade bristerna är av mycket varierande karaktär. Vissa skulle sannolikt passa in under någon av de fördefinierade bristerna, andra gör det inte. Bristerna har i bilaga 5 delats in utifrån vilken planhandling de förekommer i. Respektive planhandling har dessutom i vissa fall delats upp i olika underrubriker. Flera av bristerna förekommer i flera planhandlingar och skulle passa väl in under olika underrubriker. Bristen har då placerats under den rubrik där effekten av bristen framgår tydligast. Varje brist förekommer bara en gång i redovisningen. I flera fall innehåller en och samma plan fler brister. I dessa fall kan bristerna ha delats upp på olika kategorier. Brister tillhörande samma plan förekommer därför normalt inte samlade i redovisningen.

De brister som har angivits i fritext är av mycket skiftande karaktär. Redovisningen i bilaga 5 stärker därmed bilden av att problemet med de olämpliga planbestämmelserna är deras bredd. Vissa av de brister som angivits i fritext är dock mer framträdande än andra. I vissa fall beror det av att bristen är relativt vanligt förekommande. I andra fall beror det av att bristen får särskilt allvarliga konsekvenser. Några av de brister som angivits i fritext förtjänar därför att lyftas fram särskilt.

Av enkätsvaren framgår det att planarbetet i flera fall utgår från en bristfällig grundkarta. Det förekommer till exempel att de befintliga fastighetsgränserna saknas i grundkartan, se punkterna 1 och 7 under rubriken *Bristar i grundkartan* i bilaga 5. Vidare förekommer det att rättigheter i form av servitut och gemensamhetsanläggningar inte redovisas på grundkartan, se punkterna 3, 4, 6 och 7 under samma rubrik. Därtill förekommer det att de gränser som återges i grundkartan är oklara, se punkterna 2 och 5 under samma rubrik. Det framstår av dessa brister som att planhandläggaren i vissa fall saknar förståelse för behovet av en tillräckligt bra grundkarta. Vidare verkar de allvarliga konsekvenser som en bristfällig grundkarta kan medföra för planens genomförbarhet vara okända.

Ett problem som uppmärksammats i flera plansamråd är förekomsten av enskilda intressen på allmän plats. Se exempelvis punkterna 6, 10, 11 och 12 under rubriken *Användningsbestämmelser*. I vissa fall saknas det bra alternativ till den valda bestämmelsen, i andra fall hade det sannolikt gått att lösa behovet på ett alternativt sätt.

Vidare är det relativt vanligt att det förekommer olokaliserade markreservat, se punkterna 3, 22, 25 och 31 under rubriken *Egenskapsbestämmelser*. Även olokaliserad allmän plats förekommer, se punkten 16 under rubriken *Användningsbestämmelser*. Ser man till den totala förekomsten utgör de olokaliserade bestämmelserna ett av de vanligaste problemen. Därtill får det stora konsekvenser för planens genomförbarhet.

Det har även påpekats att egenskapsbestämmelser utformas på ett sätt som gör det svårt att utnyttja byggrätten, se punkterna 12, 16 och 18 under rubriken *Egenskapsbestämmelser*. Här handlar det inte sällan om en kombination av bestämmelser som leder till att planen blir svår att genomföra.

Dessutom vållar otydliga fastighetsindelningsbestämmelser problem, se punkterna 2, 3 och 4 under rubriken *Fastighetsindelningsbestämmelser*.

I flera fall synes planområdet ha en olämplig avgränsning, se punkterna 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10 och 12 under rubriken *Den geografiska avgränsningen av planområdet*. Det förekommer att planens återverkningar på andra planer är bristfälligt hanterad, se punkterna 1, 8, 9, 11, 12 och 13 under rubriken *Administrativa bestämmelser*. Det kan framstå som att planens avgränsning inte har ägnats så mycket uppmärksamhet med konsekvenser för denna och andra planers genomförbarhet.

Vidare förekommer det att planarbetet bedrivs enligt en kombination av nya och gamla PBL, se punkterna 4, 6 och 10 under rubriken *Administrativa bestämmelser*.

I flera fall har det inte redovisats särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap eller så är skälen bristfälliga, se punkterna 1, 3, 4 och 5 under rubriken *Huvudmannaskap*. En konsekvens av detta kan vara att planen inte klarar en överprövning.

Flest brister, totalt 104 stycken, avser beskrivningen av planens genomförande och konsekvenser. Bristerna består i allt från att sådant material helt saknas till att planens genomförande och konsekvenser är bristfälligt eller motsägelsefullt redovisade, se under rubriken *Genomförandebeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning*. Det framstår av de redovisade bristerna som att förståelsen för hur planen ska genomföras i många fall är bristfällig hos planförfattaren. Som en konsekvens av dessa brister torde det ibland vara svårt att göra de nödvändiga avvägningarna mellan olika intressen. Vidare medför bristen att planens olika intressenter har svårt att bevaka sina rättigheter. Vid införandet av nya plan- och bygglagen var ett av syftena att samtliga detaljplaner skulle innehålla en tydlig konsekvensbeskrivning. Av enkätsvaren framstår det som att det syftet inte har uppnåtts.

Sammantaget förstärker sammanställningen av de enkätsvar som har lämnats i fritext bilden av att de olämpliga planbestämmelserna är en mycket heterogen grupp.

4.4 Slutsatser, olämpliga planbestämmelser

4.4.1 Effekten av olämpliga planbestämmelser

Ingen av de brister som har identifierats genom enkäten är i sig särskilt vanligt förekommande. Däremot är antalet olika brister stort. Det är därför vanligt att en genomsnittlig plan innehåller en eller flera brister vid det lagstadgade samrådet. Vidare är det relativt vanligt att ytterligare brister tillkommer efter samrådet. Drygt två av tre brister korrigeras innan planen antas.

Effekten av kvarstående brister varierar. I vissa fall leder bristen till att genomförandet kompliceras. I andra fall kan ett genomförande vara praktiskt taget omöjligt. I ytterligare andra fall leder den till ett osäkert rättsläge. Exempel på det senare är när det är oklart vilken mark som ska lösas in, vem som ska lösa in marken och hur ersättningen ska beräknas. Av intervjuerna framgår det att flertalet handläggare på lantmäterimyndigheten möter problem vid genomförandet av planer med olämpliga bestämmelser. Konsekvensen blir ökade kostnader och tidsåtgång. Som fastighetsägare eller rättighetshavare bör man givetvis kunna kräva att planprocessen resulterar i en produkt utan oklarheter i fråga om det fastighetsrättsliga genomförandet. Detta särskilt som man ofta direkt eller indirekt betalar för planarbetet. Den enskilde ska inte behöva bära konsekvenserna av mindre väl utförd myndighetsutövning.

Bristfälliga planbestämmelser medför även effekter på ett mer övergripande plan. Ett av syftena med planprocessen är att möjliggöra en sammantagen avvägning mellan samhällets olika intressen. Enskilda intressen ska vägas mot konkurrerande allmänna intressen. Vidare ska olika enskilda intressen vägas mot varandra på ett liknande sätt som konkurrerande allmänna intressen. De avvägningar som görs kommer sedan att ligga till grund för hur planens bestämmelser utformas. Genom bristfälliga bestämmelser kan planen få andra konsekvenser än vad som har avsetts. Det kan därmed ifrågasättas om den fördelning av rättigheter, kostnader och ansvar som planen utgör följer av en medveten avvägning eller om den i någon mån är slumpartad.

Planprocessen utgör vidare en form av lokaldemokrati och ska möjliggöra insyn och inflytande. Detta ställer relativt höga krav på planhandlingarna. Grundkartan och fastighetsförteckningen måste ge en korrekt beskrivning av nuläget. Vidare måste övriga planhandlingar tydligt redovisa hur planen ska genomföras och vilka de faktiska konsekvenserna blir. Bristfälliga planhandlingar begränsar sakägarnas möjlighet till insyn och inflytande.

Ytterligare ett syfte med planprocessen är att underlätta framtida prövningar. Exempel på dessa är lovgivning enligt plan- och bygglagen, tillstånd enligt miljöbalken och fastighetsbildning. Vidare ska planen underlätta den framtida förvaltningen. Bristfälliga bestämmelser riskerar att komplicera de nödvändiga efterföljande processerna istället för att underlätta dem. Vidare finns det en risk att bristfälliga planer leder till oförutsedda juridiska eller administrativa processer. Det är rimligt att anta att den som är beroende av

en ny detaljplan mer sällan tjänar på en snabb planprocess om denna leder fram till en bristfällig produkt. Planprocessen är i sig aldrig målet för markägare och exploatörer, bara ett verktyg och ett delmoment i en större process. För att exploateringsprocessen ska fungera väl med beaktande av både tid och kostnader måste planprocessen tidigt fokusera på genomförandefrågorna.

Att planen kan genomföras på ett sätt som medför att de avsedda rättsverkningarna inträder är av central betydelse. Sammantaget så finns det en risk att bristfälliga planbestämmelser motverkar syftet med planprocessen samt föranleder ökade kostnader och tidsåtgång.

4.4.2 Orsaker till olämpliga planbestämmelser

Det framstår som att ett antal orsaker samverkar till uppkomsten av de olämpliga planbestämmelserna.

1. **Bristfälliga grundhandlingar.** Det framgår av materialet att kommunen i vissa fall tycks ha en bristande förståelse för behovet av bra grundhandlingar - att det finns en grundkarta som uppfyller kvalitetskraven och att det finns en fastighetsförteckning som är så genomarbetad att det inte är oklart vilka fastigheter, samfälligheter och rättigheter som berörs. Bristfälliga grundhandlingar riskerar att leda till osäkerheter längre fram i planprocessen vilket medför merkostnader och ökad tidsåtgång.
2. **Planmyndigheten ansvarar inte för det fastighetsrättsliga genomförandet.** Av intervjuerna framgår det att förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten ställs inför problem med antagna planer som har kvarstående brister. I vissa fall är bristen sådan att planen inte kan genomföras som planerat. För detta kan det krävas en planändring. Fastighetsägaren vill givetvis normalt varken bekosta eller invänta en planändring. I vissa fall är dessutom kommunen ovillig att ändra planen. Det förekommer också att kommunen tolkar planen extensivt och medger bygglov i strid med bestämmelserna. Konsekvensen blir att det uppstår ett tryck från övriga parter på förrättningslantmätaren att bortse från delar av förutsättningarna och fastighetsbilda i strid med planen. Det kan ifrågasättas om det är riktigt att försöka lösa olämpliga planbestämmelser med olämpliga fastighetsbildningsbeslut. En del i problemet med de olämpliga planbestämmelserna ligger i att den som skapar problemet inte ansvarar för att hantera dess effekter.
3. **Det fastighetsrättsliga genomförandet är ibland komplicerat.** Man skulle kunna tro att vissa olämpliga planbestämmelser utgör en stor del av det totala antalet. Så är dock inte fallet. Vissa olämpliga bestämmelser förekommer visserligen mer frekvent än andra men det är inga bestämmelser som sticker ut i materialet. Istället är det bredden av de olämpliga bestämmelserna som är påtaglig. Sannolikt beror det på genomförandefrågornas komplexitet. Att ta fram en bra detaljplan ställer krav på goda kunskaper inom en rad olika områden.

Att kunna utforma bestämmelser så att det fastighetsrättsliga genomförandet underlättas är bara en av många nödvändiga kunskaper. På flera kommuner finns det alldeles uppenbart personer med mycket goda kunskaper inom området. På andra kommuner framstår det som att genomförandefrågorna inte får samma uppmärksamhet. Eftersom bristerna är av så varierande art torde det inte gå att komma till rätta med dem genom handledningar eller checklistor. Väl utarbetade bestämmelser kräver i många fall djupare kunskaper inom sakområdet. Problemet synes bäst lösas genom ett tätare samarbete mellan planerare och genomförare.

4. **Samarbetet bedrivs inte på bästa sätt.** Som framgår av kapitel 3 så skiljer sig planprocessen åt mellan kommunerna. Oberoende av om plansamrådet sker med den kommunala eller den statliga lantmäterimyndigheten så finns det möjlighet att tillgå experter på fastighetsrättsliga genomförandefrågor under hela processen. I det förra fallet genom kommunens egen personal och i det senare fallet genom att ingå avtal med den statliga lantmäterimyndigheten eller någon annan aktör. Även om det kan vara komplicerat att utforma bra bestämmelser så torde det finnas förutsättningar för att göra det i samtliga kommuner. Det framstår av enkätsvar och intervjuer som att samarbetet mellan kommunen och den statliga lantmäterimyndigheten kan förbättras.
5. **Samrådshandlingarna är inte alltid genomarbetade.** Om samrådet ska bli effektivt så måste planarbetet ha kommit så pass långt att planhandlingarna är tillräckligt tydliga. Av enkätsvaren framstår det dock som att den plan som går ut på samråd i vissa fall inte är tillräckligt genomarbetad. Om det sker stora ändringar i planhandlingarna efter samrådet finns det en risk för att nytillkomna bestämmelser inte kommer att granskas av lantmäterimyndigheten. Det finns därmed en risk att nya olämpliga bestämmelser tillkommer.
6. **Ett effektivt samråd är mer än att lämna information.** Av enkäterna framgår det att vissa brister förekommer i flera på varandra följande planer inom samma kommun. Vidare framgår det att bara två av tre påtalade brister åtgärdas. Detta ger en bild av att kommunikationen mellan lantmäterimyndigheten och kommunen inte alltid fungerar som det är tänkt.
7. **Hög personalomsättning försvårar planarbetet.** Ett problem som har framhållits vid intervjuerna är den relativt höga personalomsättningen bland planhandläggarna. Bristen på kontinuitet riskerar att påverka planens kvalitet.

4.4.3 Åtgärder för att komma till rätta med olämpliga planbestämmelser

Lantmäteriet ska enligt uppdraget redovisa de råd som verket har utarbetat för att komma till rätta med olämpliga planbestämmelser. Av enkäter och

intervjuer framgår det att problemet med olämpliga planbestämmelser inte är isolerat till vissa typer av bestämmelser. Istället verkar det handla om en bristande förståelse av helheten. Detta leder till att planens grundhandlingar inte alltid håller rätt kvalitet. Vidare leder det till att planens bestämmelser utformas utan full insikt om deras rättsliga och ekonomiska konsekvenser.

För att den synpunkt som lämnas under samrådet ska leda till att det aktuella problemet korrigeras krävs det att mottagaren kan sätta in informationen i ett bredare sammanhang. De olämpliga bestämmelserna är av starkt varierande art och samverkar inte sällan med andra planbestämmelser. Utan en helhetsförståelse finns det därför en risk för att problemet bara åtgärdas delvis eller att korrigeringen ger upphov till nya problem. För önskad effekt krävs det därför att den handläggare på lantmäterimyndigheten som ansvarar för samrådet har en god förståelse för helheten. Här har insatser gjorts under senare år för att förbättra förutsättningarna.

Vidare krävs det att planhandläggaren har relativt goda kunskaper i fråga om plangenomförande. Därtill måste både lantmäterimyndigheten och plankontoret ta sig den tid som krävs för att förmedla konsekvenserna av det aktuella problemet. Ett väl utformat samråd eller ett närmare informellt eller avtalsreglerat samarbete underlättar processen. Problemet med de olämpliga planbestämmelserna är sådant att väl utformade råd bara är en mindre del av lösningen.

Lantmäteriet har inte befogenhet att utforma allmänna råd eller riktlinjer för hur kommunerna ska tillämpa plan- och bygglagen. Lantmäteriet kan inte heller begära att kommunerna ska delta i utbildningar eller andra insatser för att öka förståelsen för plangenomförandefrågor. Däremot kan Lantmäteriet erbjuda stöd till de kommuner som är intresserade. Vidare kan Lantmäteriet se till att den egna personalen har rätt kompetens för att bistå kommunen samt att den har tillgång till ett effektivt stödmaterial.

Lantmäteriets arbete med att komma till rätta med de olämpliga planbestämmelserna utgår i huvudsak från fem verktyg; utbildning, nätverk, stödmaterial, uppdrag och SPF. Dessa redovisas nedan.

Utbildning

Ett väl genomfört plansamråd ställer höga krav på lantmäterimyndighetens handläggare. Denne ska inte bara behärska förrättningslagstiftningen utan även delar av plan- och bygglagen samt ersättningsreglerna i expropriationslagen. Därtill krävs tekniska kunskaper och registerkunskaper för att identifiera eventuella brister i grundkartan och fastighetsförteckningen. Slutligen ska handläggaren kunna förklara eventuella brister för kommunen på ett tydligt och strukturerat sätt så att bristerna kan korrigeras. Med tanke på att flera av de brister som påtalas vid samrådet inte åtgärdas av plankontoret måste lantmäterimyndigheterna bli bättre på att förstå och förklara konsekvenserna av olämpliga planbestämmelser.

Alla de som nyanställs på Lantmäteriet som förrättningslantmätare och som saknar tidigare förrättningserfarenhet erbjuds en plats på Lantmäteriakademin. Härigenom får man tillträde till en utbildning som sträcker sig över fyra till fem år. Inom Lantmäteriakademin ligger fokus på att bygga en helhetsförståelse för förrättningsprocessen och de olika processer som denna ska samverka med. Samspelet mellan planprocessen och förrättningsprocessen återkommer i flera kursblock. En särskild kursdag är vikt för plan- och byggfrågor. Även handläggare från de kommunala lantmäterimyndigheterna har tillträde till Lantmäteriakademin.

Utöver utbildningar för nyanställda ges även utbildningar för mer erfarna handläggare. Utbildningsverksamheten omfattar bland annat en tredagarskurs i plangenomförande. Under 2013 kommer kursen att ges vid minst tre tillfällen. Cirka 30 personer deltar per tillfälle. Ett uppskattat inslag i dessa kurser är att både planhandläggare, konsulter och förrättningslantmätare deltar. Effekten blir mycket givande diskussioner där planprocessens och plangenomförandets olika sidor och komplexitet kan belysas ur flera perspektiv. Lantmäteriet hade gärna sett fler deltagare från plankontoren och plankonsulterna på samtliga kurser.

Sammantaget bidrar utbildningsverksamheten till att stärka den teoretiska och praktiska förståelsen för genomförandefrågor både inom och utom Lantmäteriet.

Nätverk

Lantmäteriet har ett nationellt PBL-nätverk där det ingår deltagare från olika regioner. Att nätverket har startats beror bland annat på att Lantmäteriet har uppmärksammat interna brister i plansamråden. Bland annat har det förekommit att lantmäterimyndigheten inte har svarat på alla samråd och att svaren varit bristfälliga. Genom nätverket kan brister och tillämpningsfrågor lyftas till diskussion på ett övergripande plan. Vidare kan nyheter i form av lagändringar och praxis diskuteras och spridas. Nätverket bidrar därigenom till att fördjupa kunskaperna inom plangenomförandefrågor samt till att arbetet bedrivs mer enhetlig över landet. Flera av deltagarna i nätverket arbetar även med utbildningsverksamheten och med att utveckla Lantmäteriets stödmaterial. Resultatet av nätverkets arbete blir därmed tillgängligt för samtliga anställda på lantmäterimyndigheterna.

I flera delar av landet finns det regionala PBL-nätverk. Dessa är normalt formerade kring deltagarna i det nationella PBL-nätverket. Användare ute i landet kan vända sig till det regionala nätverket för stöd vid plansamråd och plangenomförande. De regionala nätverken har ett liknande syfte som det nationella. Frågor och erfarenheter från de lokala nätverken kan lyftas till det nationella nätverket. I de regionala nätverken förekommer också deltagare från de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Stödmaterial

Under de senaste åren har Lantmäteriet utarbetat och tillgängliggjort ett omfattande stödmaterial som behandlar planering och plangenomförande. Det består av handböcker, utredningar, lagar med kommentarer, förarbeten, rättsfall, myndighetens yttranden, promemorior om olika sakfrågor, checklistor, policydokument, mallar för samråd, skrivråd med mera. Allt är publicerat på lantmäterimyndigheternas intranät – Utsikten respektive Insikten – och är därmed tillgängligt för anställda på lantmäterimyndigheterna. Arbete pågår fortlöpande med att utöka och utveckla materialet.

Det huvudsakliga stödet utgörs av information i en webbstruktur som utgår från de olika planhandlingarna. Respektive planhandling beskrivs relativt utförligt utifrån dess funktion vid det fastighetsrättsliga plangenomförandet. Vidare finns det fördjupningar avseende olika problemområden som kan förknippas med respektive handling. I fråga om plankartan finns det exempelvis en omfattande genomgång av hur olika detaljfrågor kan regleras med bestämmelser i planen samt konsekvenserna av vissa olämpliga bestämmelser. I syfte att lägga grunden för en bred förståelse för genomförandets problematik behandlar stödmaterialiet både de övergripande strukturella frågorna och detaljer förknippade med speciella förutsättningar.

Stödmaterialiet omfattar dessutom checklistor att använda vid granskningen av respektive planhandling. Med tanke på problemens karaktär kan checklistorna inte användas blint. Dessa bygger på att handläggaren som ansvarar för samrådet är relativt väl insatt i problematiken. Checklistorna utgör istället ett stöd för minnet och underlättar – i kombination med övrigt material – genomförandet av plansamrådet.

För utformningen av det enskilda samrådssvaret finns det särskilda handledningar och mallar. Dessa bygger på principen att vissa brister alltid ska påpekas då den måste korrigeras för planens genomförbarhet. Andra brister är av karaktären att en korrigering inte är absolut nödvändig men skulle leda till att planen förbättras. Dessa bör normalt påpekas. Det ska i lantmäterimyndighetens samrådssvar framgå vad som måste respektive vad som bör korrigeras. Att brister som är av karaktären att de måste korrigeras verkligen ändras bör normalt följas upp under granskningskedet.

Eftersom bristerna är av mycket varierande art är det svårt att utarbeta mer detaljerade svarsmallar som är lätta att använda i arbetet med det enskilda samrådssvaret. Riskerna finns att mallens texter kan komma att användas med bortseende från de särskilda förutsättningarna i den aktuella planen. För vissa mer vanligt förekommande och mer generella problem finns det dock svarsförslag. Handläggaren kan också använda standardmallarna för att där klippa samma material från andra delar av stödmaterialiet. Därmed kan samrådssvaret lätt anpassas för att tillämpas i det aktuella samrådet.

Lantmäteriet skriver regelbundet yttranden till domstolar. Dessa yttranden samt rättsfall inom sakområdet ingår i stödmaterialiet. Avgöranden som är av särskilt intresse behandlas även i Lantmäteriets handböcker.

Vidare är Lantmäteriet ansvarigt för att ta fram stödmaterial till Kunskapsbanken som drivs av Boverket. Materialet som Lantmäteriet

arbetar med avser 6 och 14 kap. i plan- och bygglagen samt bestämmelserna i 4 och 5 kap. rörande fastigheter, markreservat, grundkarta och fastighetsförteckning

Arbetet med att förbättra och utöka stödmaterialet fortsätter under 2013.

Uppdragsverksamhet

I de kommuner som har en kommunal lantmäterimyndighet förekommer färre olämpliga planbestämmelser i tidiga skeden. Ett tätare samarbete mellan plankontoret och lantmäterimyndigheten skulle sannolikt leda till bättre detaljplaner med färre problem vid det fastighetsrättsliga genomförandet. Kommuner utan egen lantmäterimyndighet kan genom uppdrag till lantmäterimyndigheten försäkra sig om att tillgå genomförarkompetensen även tidigt i processen.

Sammanhållen detaljplanering och fastighetsbildning

Boverket och Lantmäteriet driver med stöd av Sveriges kommuner och landsting programmet Sammanhållen detaljplanerings- och fastighetsbildningsprocess, SPF. Målet med programmet är att detaljplaner i framtiden ska hålla så pass hög kvalitet att de utan särskild åtgärd kan läggas till grund för fastighetsbildning. Planen ska därmed inte bära på några oklarheter i fråga om vilken fastighetsindelning som är möjlig eller vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som kan respektive ska inrättas. Vem som ska förvalta vad och hur förvaltningen ska ske måste därför tydligt framgå av planen. Samtliga planer ska uppnå de beskrivna kvaliteterna. Detta alldeles oberoende av vem som har beställt planen. Vidare är ett mål att planarbete och fastighetsbildning ska ske i en sammanhängande digital miljö. Genom att samma digitala information kan användas i båda processerna kan både tid och kostnader sparas. Vidare minskar risken för avvikelser mellan processerna. Detta kräver dock att den digitala informationen är tolkningsbar och av rätt kvalitet. Därtill måste informationen vara standardiserad så att den kan användas oberoende av lokala system. Inom ramen för programmet ska utbildningsmaterial som beskriver en effektiv samverkan mellan detaljplanerare och fastighetsbildare tas fram och läggas in på Boverkets Kunskapsbank. Materialet blir därigenom tillgängligt för alla som anordnar utbildningar inom området.

Programmet ska vidare ta fram en beskrivning av vilken kompetens som planhandläggare och fastighetsbildare behöver för att kunna arbeta tillsammans på ett effektivt och sammanhållet sätt.

För att SPF ska uppnå sina mål är det av avgörande betydelse att planens bestämmelser är entydiga och håller en hög kvalitet. Det är därför nödvändigt att den typ av olämpliga bestämmelser som beskrivs i rapporten åtgärdas innan planen antas om programmet ska kunna nå sina mål.

Bilaga 1: Enkäten

Granskningsmall för plansamråd

- Regleringsbrevsuppdrag från miljödepartementet -

Kommun:

Planens namn:

Granskare:

Datum då granskning påbörjas:

Tidigt samråd	Ja, skriftligen eller på formellt möte	Ja, informellt	Nej
1) Har lantmäterimyndigheten lämnat stöd till kommunen rörande planbestämmelser i den aktuella planen <u>före</u> det lagstadgade samrådet?			

Äldre eller nya PBL	Ja	Nej
1a) Har planarbetet påbörjats före den 2/5 2011?		

Problembeskrivning

Användningsbestämmelser	Ja, beskriven brist förekommer	Nej, beskriven brist förekommer inte	Nej, men beskriven brist förekommer i tidigare planskede
2) Är indelningen i användningsområden olämplig sett i relation till övriga bestämmelser samt ur genomförandeperspektiv?			
3) Förekommer olokaliserad allmänplatsmark?			

Egenskapsbestämmelser

4) Förekommer kombinationer av g- och x-områden eller g- och z-områden?			
5) Förekommer <u>olämpligt</u> användande av x- eller z-område inom enskilt huvudmannaskap?			
6) Förekommer det olokaliserat markreservat, x- eller z-område?			
7) Förekommer det olokaliserat markreservat, g-område?			
8) Förekommer bestämmelser som avser att reglerar innehållet i gemensamhetsanläggning utöver markreservat, ingående anläggningar, utrymmen och deltagande fastigheter?			
9) Förekommer bestämmelser om tillåten exploateringsgrad som utgör problem vid fastighetsbildning?			
10) Förekommer kumulerade egenskapsbestämmelser som utgör problem vid fastighetsbildning?			
11) Förutsätter planen att rättigheter för enskilda inrättas på allmänplatsmark inom kommunalt huvudmannaskap?			
12) Är (förståelsen av) bestämmelsen beroende av ursprunglig fastighetsbildning?			
13) Förekommer, vid plan innehållande en mosaik av områden, områden som inte tilldelats bestämmelser?			
14) Förekommer g-områden för vilka det kan ifrågasättas om gemensamhetsanläggning kan bildas?			
15) Förekommer natur- eller parkmark i planen i syfte att tillskapa skyddsreservat?			

Administrativa bestämmelser

16) Förekommer villkorade bygglov i planen?			
17) Förekommer bestämmelse om delat huvudmannskap?			
18) Vid enskilt huvudmannskap, saknas särskilda skäl för detta?			
19) Innehåller planen tveksamma bestämmelser om fastighetsindelning?			
20) Innebär planen problem för befintlig fastighetsplans genomförande?			

Andra brister**Ja****Nej**

20a) Innehåller planen andra brister än de ovan beskrivna vilka kan försvåra det fastighetsrättsliga plangenomförandet? Om ja, ange bristen på nästa sida.		
--	--	--

Vid kungörelse/utställning**Ja****Nej****Vissa**

21) Har eventuella brister som påpekats vid det formella samrådet korrigerats innan planen kungörs?			
22) Om nej eller bara vissa, har bristerna påpekats för kommunen på nytt?			
23) Förekommer nya brister i den kungjorda planen som inte förekom i samrådsskedet? Om ja, ange dessa nedan.			
24) Om ja, har dessa nya brister påpekats för kommunen?			

Efter antagande**Ja****Nej****Vissa**

25) Kvarstår eventuella brister efter att planen antagits?			
--	--	--	--

Andra brister enligt fråga 20a

Har du svarat ja på fråga 20a anger du här de brister eller oklarheter du avser.

--

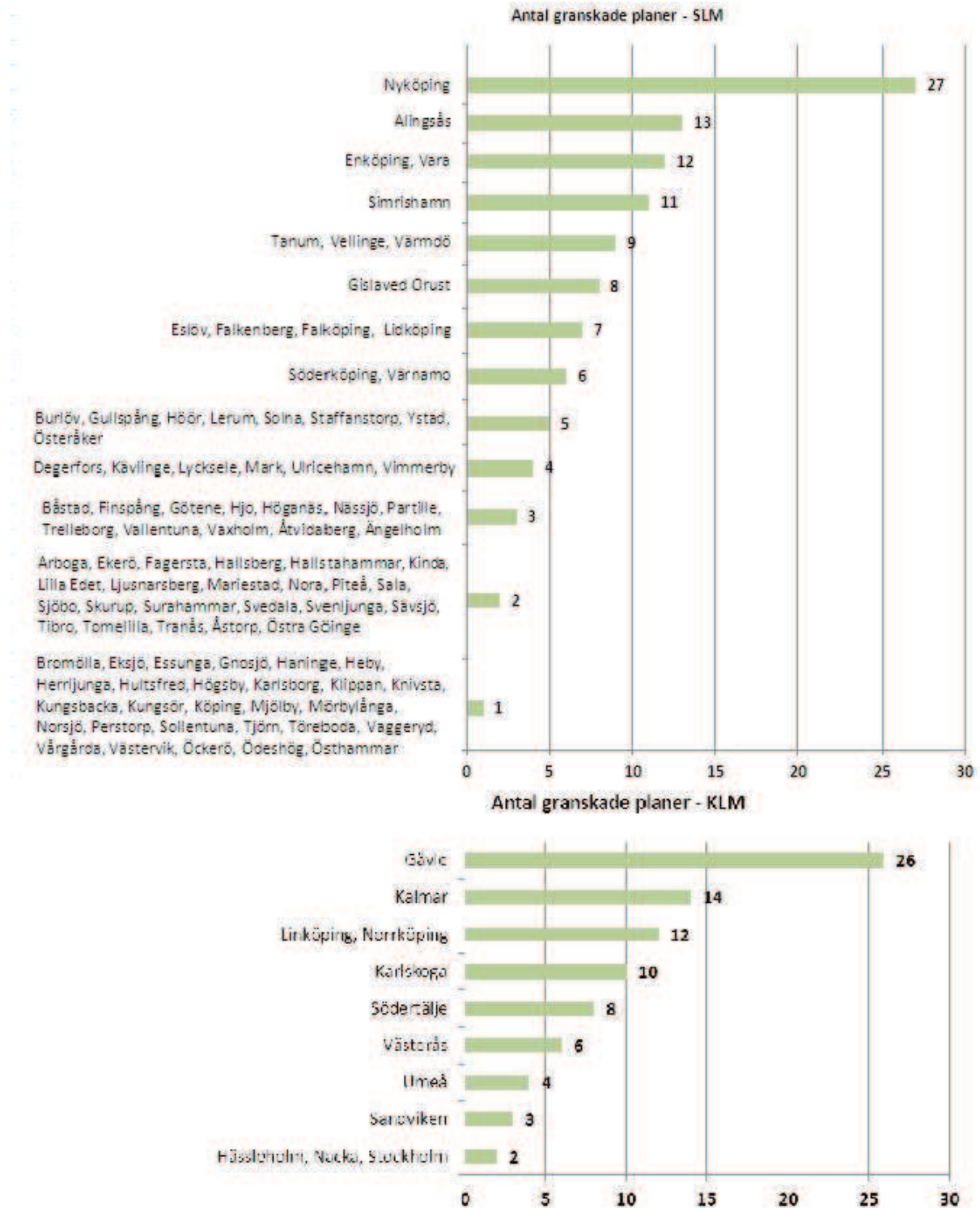
Andra brister enligt fråga 23

Har du svarat ja på fråga 23 anger du här de brister eller oklarheter du avser.

--

Bilaga 2: Antal granskade planer per kommun

Tabellerna återger hur många planer som har granskats per kommun.



Bilaga 3: Handledning

-Förklaring av frågorna i "Granskningsmall för plansamråd"

1. Tidigt samråd

Frågan avser vilket stöd lantmäterimyndigheten lämnat till kommunen under planarbetet. Enligt PBL 5:11 är kommunen skyldig att samråda med lantmäterimyndigheten i relativt sent skede. Frågan gäller om formella eller informella kontakter tagits med lantmäterimyndigheten före detta datum.

1a. När planen har påbörjats

För äldre planer, påbörjade före 2/5 2011, gäller äldre PBL. För nyare planer, påbörjade den 2/5 2011 eller senare, gäller nya PBL. Då det till viss del gäller skilda förutsättningar för "gamla" och "nya" planer måste detta anges i enkäten.

Användningsbestämmelser

Genom användningsbestämmelser delas planområdet upp i skilda användningsområden. Dessa är allmän plats, kvartersmark samt vattenområden. Indelningen i skilda användningsområden har stark påverkan på det fastighetsrättsliga plangenomförandet. Det är därför av stor vikt att dessa har en entydig avgränsning i planen samt att de används för att uppfylla ändamål för vilka de är lämpade.

2. Överensstämmelse mellan användningsbestämmelse och plangenomförande

Ligger det planerade genomförandet av planen, som det framgår i de olika planhandlingarna, i linje med vald användningsbestämmelse. Exempelvis, förutsätter planen enskilt utnyttjande av allmän platsmark?

3. Olokaliserad allmänplatsmark

Skilda användningsbestämmelser medför starkt skilda rättsverkningar. Planen ska vara så pass konkret att det entydigt kan avgöras vilken användningsbestämmelse som gäller för vilket markområde. Exempel på motsatsen är de planer där allmänplatsmarks utbredning har ansetts vara beroende av framtida exploaterings utformning.

Egenskapsbestämmelser

För att närmare precisera tillåten markanvändning kan användningsbestämmelserna kompletteras med mer eller mindre detaljerade bestämmelser av olika slag. Dessa benämns egenskapsbestämmelser.

4. Kombinationen av g- och x-områden eller g- och z-områden

Egenskapsbestämmelsen g innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Egenskapsbestämmelserna x och z avser att reservera utrymme för allmän gång- och cykeltrafik respektive för allmän körtrafik. Planen genomförs normalt, avseende x- och z-områden, genom inrättande av servitut. Kommunen torde bära ansvar att lösa rätten till x- och z-områden samt dessutom ansvara för anläggningens utbyggnad, underhåll och renhållning.

Det får anses sannolikt att kommunen, trots en kombination av g med x eller z, bär ansvaret för att lösa rätten till marken samt för att utföra och underhålla anläggningen. Av den anledningen kan kombinationen gx samt gz starkt ifrågasättas.

Det kan förekomma att till synes överlappande gx- eller gz-områden reglerar skilda plan i höjdded. Exempelvis kan z-område avse 3D-utrymme som skjuter in över fastighets g-område. Detta utgör i sig ingen olämplig kombination då bestämmelserna avser skilda utrymmen.

5. x- eller z-område inom enskilt huvudmannaskap

Det föreligger inte hinder mot att inrymma x- eller z-område inom område med enskilt huvudmannaskap. Dock torde kommunen, det enskilda huvudmannaskapet till trots, bära ansvar för att lösa rätten till marken samt för anläggningens utbyggnad, underhåll och renhållning. Om x- eller z-område läggs ut inom område med enskilt huvudmannaskap bör det därmed framgå av övriga planhandlingar att kommunen är medveten om sitt ansvar för utbyggnad, underhåll och drift.

6. Olokaliserade markreservat, x eller z

Skilda egenskapsbestämmelser medför starkt skilda rättsverkningar. Planen ska vara så pass konkret att det entydigt kan avgöras vilken egenskapsbestämmelse som gäller för vilket markområde.

7. Olokaliserade markreservat, g

Bestämmelsen g innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Kommunen får således inte fatta andra beslut, exempelvis bygglov, som förhindrar områdets användning som gemensamhetsanläggning. Ett g-område ska vara entydigt lokaliserat.

8. Bestämmelser om andelstal, skötsel av allmänplatsmark m.m. vid enskilt huvudmannaskap

Utförande, drift och underhåll avseende allmänplatsmark inom enskilt huvudmannaskap säkerställs genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Kommunen kan genom planen styra vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, vilka utrymmen som ska tas i anspråk för dessa samt vilka fastigheter som ska ingå. Bestämmelser som går utöver detta är exempelvis bestämmelser om andelstal eller bestämmelser som reglerar vilka skötsel föreskrifter anläggningsbeslut ska innehålla. En planbestämmelse som saknar lagstöd skapar otydlighet.

9. Exploateringsgrad

Är det möjligt att bilda lämpliga fastigheter inom den begränsade ytan? Frågan är särskilt relevant vid exploatering i bebyggd miljö.

10. Kumulerade egenskapsbestämmelser

Är det möjligt att bilda lämpliga fastigheter sett till helheten av den reglering som egenskapsbestämmelserna utgör? Exempelvis kan prickmark i kombination med bestämmelse om största tomtstorlek utgöra hinder för fastighetsbildning.

11. Rättigheter för enskilda på allmänplatsmark inom kommunalt huvudmannaskap

Allmänplatsmark är avsedd att användas för allmänt ändamål. Det är inte möjligt att upplåta enskilda rättigheter som motverkar detta syfte.

Kommunen förväntas som en del i plangenomförandet lösa allmänplatsmark som är belägen inom kommunalt huvudmannaskap. Rättigheter för enskilda, exempelvis servitut eller gemensamhetsanläggningar, kan normalt inte bildas inom allmänplatsmark där kommunen har en rättighet och under vissa förutsättningar en skyldighet lösa marken.

Problemet kan exemplifieras med de fall där det föreligger behov av att reglera tillfart till en enskild fastighet där tillfart av olika anledningar enbart kan ske över allmänplatsmark. Då ändamålet inte är allmänt så är x- eller z-område inte lämpligt. Inte heller y-område är lämpligt. I brist på bättre lösning rekommenderas att området benämns som "tillfart".

Även om frågan saknar lämplig lösning så bocka i att detaljplanen har en brist om den förutsätter enskilda rättigheter på allmänplatsmark.

12. Bestämmelse beroende av ursprunglig fastighetsbildning

Är bestämmelse kopplad till fastighet exempelvis genom att "utfartsförbud gäller längs fastigheten Sala 1:1". Förändrad fastighetsindelning kan medföra besvär.

13. Har samtliga områden tilldelats bestämmelser

I planer som innehåller en mosaik av delområden till vilka avses knytas olika egenskapsbestämmelser bör det kontrolleras att samtliga delområden verkligen tilldelats bestämmelser.

14. Kan gemensamhetsanläggning bildas för avsett ändamål

Innefattar planen bestämmelse om inrättande av gemensamhetsanläggning är lantmäterimyndigheten bunden av den bedömning av väsentlighets- och båtnadsvillkoret som görs i planen. Anger planen istället bara g-område för gemensamhetsanläggning kommer prövningen av väsentlighets- och båtnadsvillkoret inte ske i planprocessen utan inom förrättingens ram.

I samrådet bör påpekas om det är oklart huruvida gemensamhetsanläggning alls kan upplåtas exempelvis till följd av att det är oklart om båtnads- eller väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt. Därtill bör påpekas om den gjorda båtnads- respektive väsentlighetsbedömningen är tveksam.

15. Natur eller parkmark i syfte att skapa skyddsreservat

PBL är en starkt genomförandeorienterad lagstiftning. Vill kommunen skydda visst markområde finns verktyg för detta i miljöbalken. Planer är således inte rätt instrument att använda för att skapa reservatsliknande effekter.

Vid enskilt huvudmannaskap bör bedömas om eventuella natur- och parkområdet kan ingå i gemensamhetsanläggning. Ett för omfattande natur- eller parkområde torde möta hinder vid inrättande av gemensamhetsanläggning.

Administrativa bestämmelser

Dessa utgörs av de bestämmelser som inte direkt reglerar markanvändningen.

16. Villkorade bygglov

Är det oklart om bygglov kommer att lämnas till följd av bestämmelse i planen får detta indirekt effekter på möjligheten att fastighetsbilda. Exempel på sådan bestämmelse kan vara bygglov som villkorats av att framtida markundersökning utfaller på visst sätt.

17. Delat huvudmannaskap

Inom samma plan kan huvudmannaskapet fördelas på så vis att vissa områden lyder under kommunalt huvudmannaskap medan andra områden lyder under enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet kan dock inte vara delat inom ett och samma område.

Delat huvudmannaskap är således, till skillnad från fördelat huvudmannaskap, inte möjligt.

18. Enskilt huvudmannaskap, föreligger särskilda skäl

Endast om det föreligger särskilda skäl får kommun besluta att enskilt huvudmannaskap ska gälla inom planområdet.

Huruvida kommunen beslutar om enskilt huvudmannaskap eller ej påverkar sannolikt inte planens genomförbarhet. Däremot besitter troligen förrättningslantmätaren viss kunskap om vilka förutsättningar som krävs för att besluta om enskilt huvudmannaskap. Av den anledningen bör brister i detta hänseende påpekas i plansamrådet.

19. Tveksamma bestämmelser om fastighetsindelning

I vilken mån planbestämmelser kan reglera framtida fastighetsindelning beror av om planärendet påbörjats före den 2/5 2011 eller senare.

För äldre planer, påbörjade före 2/5 2011, gäller äldre PBL varför bestämmelserna kan reglera "principerna för fastighetsindelningen och inrättande av gemensamhetsanläggningar". För nyare planer, påbörjade den 2/5 2011 eller senare, gäller nya PBL varför bestämmelserna enbart kan reglera största eller minsta fastighetsstorlek, markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om särskilda fastighetsindelningsbestämmelser införs, hur området ska vara indelat i fastigheter.

Innehåller planen bestämmelser som avser att reglera fastighetsindelningen i större grad än vad som är möjligt bör detta påpekas.

20. Problem för befintlig fastighetsplan

I vilken mån planbestämmelser kan reglera framtida fastighetsindelning beror av om planärendet påbörjats före den 2/5 2011 eller senare.

För planer enligt äldre PBL gäller de gamla reglerna.

För planer enligt nya PBL, d.v.s. där planarbetet påbörjats den 2/5 2011 gäller skilda förutsättningar beroende av om ärendet avser ändring av plan eller att befintlig plan ersätts.

För ändringsfallen gäller att fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen eller i fastighetsplan fortsätter att gälla om inte annat anges i ändringsärendet. D.v.s. det bör noteras om befintliga fastighetsindelningsbestämmelser skär sig med de bestämmelser som avses tillkomma genom ändring. Exempelvis kan befintliga bestämmelser om minsta tomtstorlek försvåra eller omöjliggöra genomförande av föreslagen planändring.

För ersättningsfallen gäller att den nya detaljplanen släcker ut underliggande fastighetsplaner. Av den anledningen är det av betydelse att detaljplanen på lämpligt sätt avgränsas mot befintliga fastighetsplaner. Detta så att det är klart att kvarvarande del av fastighetsplanen kan genomföras. Exempelvis genom att man undviker att dra en detaljplans yttergräns över en angiven tomt i fastighetsplan.

20a. Andra brister

Enkätens frågor syftar till att fånga de vanligast förekommande olämpliga planbestämmelserna. Hittar du andra brister eller oklarheter i din granskning som inte passar in under någon av de tidigare frågorna anger du detta under 20a. På sidan där efter, sist i enkäten, finns en ruta där du i fritext anger den ytterligare brist eller oklarhet du har stött på.

Bilaga 4: Intervjufrågor

1. Kontroll vid kungörelse

Brukar du normalt kontrollera om detaljplanen har korrigerats i linje med dina synpunkter när den kungörs?

2. Kontroll vid antagande

Brukar du normalt kontrollera att detaljplanen har korrigerats i linje med dina synpunkter när den antagits?

3. Kontakt med kommunen

Om ja på fråga 1 eller 2, tar du kontakt med kommunen om påtalade brister inte korrigerats?

4. Förekommer olämpliga planbestämmelser ”mot bättre vetande”

Har du upplevt att planförfattaren använder sig av olämpliga planbestämmelser även om de har påpekats som en brist i samrådet?

5. Varför förekommer olämpliga planbestämmelser ”mot bättre vetande”

Om ja på fråga 4, vilken är din uppfattning om varför det sker?

6. Vetskap om valet

Om du av någon anledning vet att kommunen kommer att använda sig av en olämplig planbestämmelse oberoende av vad som sägs i samrådet, påverkar det hur du agerar i samrådet och där efter?

7. Vetskapens konsekvenser

Om ja på fråga 6, i så fall hur?

8. Kontakternas karaktär

Skulle du beskriva kontakterna med plankontoret/plankontoren som formella eller informella?

9. Informationsutbytet

Anser du att den information du lämnar under samrådet når fram?

10. Bristfälliga planer

Händer det att du möter problem med plangenomförandet som beror av olämpliga planbestämmelser?

11. Problemlösning

Om ja på fråga 10, hur hanterar du dessa problem?

12. Samrådsarbetets funktionalitet

Anser du att det samråd ni bedriver med kommunen är utformat på ett optimalt sätt?

13. Orsaken till brister i samrådet

Om nej på fråga 12, varför och vad kan förbättras?

Bilaga 5: Särskilt angivna brister

Särskilt angivna brister

Nedan följer en sammanställning av de brister som handläggarna har angivit i fritext i enkätsvaren. Sammanställningen utgår ifrån vilken planhandling bristen förekommer i.

Brister i grundkartan

1. Grundkartan är bristfällig, bl a saknas fastighetsgränser.
2. Planområdet följer fastighetsgränser som ej är lagligen bestämda.
3. Serv. Och ga är inte inlagda i grundkartan eller i planen. Har påpekats vid ett tidigare tillfälle men ej åtgärdats. Konsekvenser av detta.
4. Grundkartans aktualitet är inte acceptabel. Vidare så saknas befintliga rättigheter, koordinatkryss och koordinater.
5. En av plangränserna kommer från en avsöndring och fbst kommer att behöva göras. Kanske inget stort problem eftersom jag tror gränsen är ganska "given" men frågan bör ju uppmärksammas nu under planprocessen så att det inte blir problem sen.
6. Grundkartan måste omarbetas då det saknas väsentlig information i denna såsom fastighetsbeteckningar, rättigheter, koordinatsystem och koordinatkryss, framställning, aktualitet och teckenförklaring.
7. Grundkartan till detaljplanen redovisar fel fastighetsindelning. På den redovisas fastighetsindelningen så som den avses se ut när planen är genomförd, dvs. det som den nya planen avses möjliggöra. Befintliga beteckningar och gränser som avses regleras bort är borttagna/finns inte med. Sammanhanget därmed helt obegripligt att förstå för sakägarna!
8. Bef. Strandlinje finns inte inlagd. En del mark som troligen ska vara natur har redovisats som vattenområde. (Stranden har lagts i fastighetsgränsen men så är inte verkligheten.)

Brister i plankartan

Plankartans utformning

1. Pilligt ritad karta som försvårar tolkning.
2. Fastighetsbeteckningar på berörda fastigheter inom planen saknas i plankartan.
3. Fastighetsplanen anger fastighetsindelning från fastigheter med oklara gränser, utan angivna sidlängder i de kommande nybildade fastigheterna, men med exakt angivna arealer av desamma.
4. Plankarta och illustrationskarta överensstämmer inte.
5. Teckenförklaring till grundkartan saknas.

6. Krysspunktprickning ser ej lika dan ut i legenden som i plankartan.
7. Flera bestämmelser som finns på plankartan saknas bland planbestämmelserna.

Användningsbestämmelser

1. Allmän busstrafik inom kvartersmark.
2. Ett område lite otydligt redovisat om det avses vara allmän platsmark eller kvartersmark.
3. Förväxling av användnings- och egenskapsgränser
4. Användningsgräns för nytillkommet användningsområde är ej tydliggjord.
5. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap utan anknytning/nytta till bebyggelseområden inom planen
6. Planen är tveksam utifrån användningsområden i vissa fall. Ett y-område har lagts ut där det är ytterst tveksamt om en rättighet för utfart går att genomföra.
7. Allmänplatsmarks användning saknas i planbestämmelserna (legenden)
8. Kombinerat allmän gångtrafik och öppet vattenområde.
9. Anm. Enkelt planförfarande. Användningsändamål allmän plats korrigerat/kompletterat efter LMs påpekande om brist.
10. En av byggrätterna går delvis in på allmän plats
11. Byggnadskvarter som har tillfart enbart genom allmän plats NATUR.
12. En utfart från kvartersmark skärs av av en gång- och cykelväg, som lagts ut som allmän plats. Osäkert hur utfarten ska ske över den marken. En annan utfart på kvartersmark delar gång- och cykelvägen i två delar. Osäkert hur man ska ta sig över kvartersmarken.
13. De beskriver i planbeskrivningen hur ett friluftsområde (N-område) för badplats har lagts ut, men något sådant område finns inte i detaljplanen. I stället är det allmän plats Natur på den marken med enskilt huvudmannaskap som enligt genomförandebeskrivningen ska ingå i en ga för de boende/verksamma i området. (I vattenområdet utanför anges dock badbrygga.)
14. Vidare är det olämpligt att planlägga för allmän platsmark där det finns byggnader (på x-fastigheten). Om dessa byggnader ej har något samband med allmän platsmark och ska nyttjas allmänt bör dessa ligga på kvartersmark. I annat fall kan detta leda till komplicerade bedömningar vid bildande av gemensamhetsanläggning.
15. LM påpekande att det i detta fallet vore lämpligare att redovisa vägområde som allmän plats med enskilt huvudmannaskap istället för g-område. Dessutom synpunkter på hur beskrivning av detta skulle ske i planens beskrivningar.

Egenskapsbestämmelser

1. Bestämmelsen "y" har använts för att redovisa en gemensam parkering

2. Utfartsförbud finns från väg till ett område planlagt som parkering.
3. Det förekommer ej lägesbestämda x-, u-, och g-områden.
4. Oklarheter om bef. Lr och u områden.
5. Restriktion om högsta byggnadshöjd, satt till 0,0m över nollplanet inom hela planen.
6. Egenskapsgränser som var lite felaktigt ritade
7. Bestämmelse om att befintlig vegetation ska bevaras inom u-område.
8. u-område, ej prickmark.
9. Finns en bestämmelse med e2 som säger att fastigheten inte får bebyggas mer än 50%, tveksamt om alla fastigheter med befintliga byggnader klarar detta.
10. De u-områden som är redovisade är "avhuggna" när de kommer fram till prickmarken. Om ledningarna fortsätter så ska hela dess sträckning vara markerat med u. Prickmarken bestämmer ju bara att man inte får bygga där, inte att marken ska vara tillgänglig
11. Vägmark planlagd som natur tillfart istället för lokalgata
12. Lokaliseringen av u-området delar byggrätten på ett sätt som gör viss del av byggrätten svår/omöjlig att utnyttja enligt föreslagen fastighetsbildning.
13. Utfart för E-område? (omgiven av utfartsförbud och kvartersmark för bostad/vård)
14. Utfartsförbud mot väg från GC-väg.
15. Planen avser möjliggöra uppförande av ett nytt flerbostadshus på en fastighet. En generell planbestämmelse gällande för hela kvartersmarken anger att gård, planterbart bjälklag, källare och trapphus ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. En olokaliserad bestämmelse således. Ställningstagande har gjorts att denna gång inte anmärka på det. Däremot har anmärkts att det inte framgår för vilket eller vilkas behov gemensamhetsanläggningen ska bildas. T.ex. att syftet (primärt) inte är att erbjuda grannfastigheterna en möjlighet att göra anspråk på att få del i gården.
16. En fastighet kommer att få det svårt att utnyttja sin fastighet med en liten byggrätt. Inom sin fastighet ligger det prickmark mot väg samt att en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp går tvärs över fastigheten.
17. U-områden saknas.
18. Inom kvartersmarksområdet finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek. Detta medför att fastighetsbildningen är väldigt fri då planen ger möjlighet att dela upp områdena i små bostadsfastigheter. Vidare finns endast en bestämmelse som anger en största byggnadsarea. Då det ej finns mycket prickad mark i området och ingen bestämmelse rörande exploateringsgrad kan detta medföra att om området delas upp i bostadsfastigheter kan de som bygger först i stort sett bygga så stort de vill och därefter kan byggnadsarean "ta slut" inom användningsgränsområdet så att där ej finns något kvar till den som bygger sist.

19. I det ena bostadsområdet där det är planlagt för 3 fastigheter för bostadsändamål. Vidare finns där ett område planlagt för bostad på x-fastigheten ett befintligt uthus. Är det lämpligt att planlägga för bostadsändamål om man ej får bilda en egen fastighet av detta område? Är tanken att detta område ska tillföras grannfastigheterna?
20. Texter om skyddsavstånd mellan bebyggelse och järnväg i planbeskrivningen som inte reglerats alls med någon planbestämmelse.
21. Planbestämmelse om att allmän plats med kommunal huvudman fortsatt ska vara i privat ägo
22. Olokaliserat u inom kvartersmark.
23. Det finns prickad B mark som ingår i markreservat g
24. Ett område saknar planbestämmelse.
25. Kommentar: Jättelika industrikvarter i gällande plan som ursprungligen var avsedda för X-företagets etablering. Dessa avses nu "lättas upp" med då kommunen inte vet hur utvecklingen kommer att ta sig har man i planen haft olokaliserad allmän plats, LOKALGATA1, i planförslaget.
26. Illustrerad byggnad belägen inom ledningsrättsområde samt inom område för skydds rätt.
27. Allmän gångtrafik, men anslutning till området saknas.
28. z-bestämmelse har lagts ut på allmän plats torg.
29. Tveksamt användande av X-område. Allmän plats-mark vore nog lämpligare
30. Marken ska med villkor vara allmänt tillgänglig. Vilka villkor som avses framgår inte.
31. Planen anger högsta antal fastigheter inom områden med angivna egenskapsbestämmelser men egenskapsbestämmelserna inom planen är otydliga. I samrådsyttrandet föreslås ett förtydligande av egenskapsgränserna liksom att reservat för gemensamhetsanläggningar begränsas.
32. Kommentar: Förekom ett olokaliserat g på plankartan i samrådshandlingen. Detta g togs bort från plankarta och planbestämmelseslips till utställningen, men det har uppdragats att det finns kvar en text om gemensamhetsanläggning i planbestämmelseslipsen, men utan koppling till någon beteckning på kartan. Frågan är då om bestämmelsen gäller inom hela planen, eller dess kvartersmark, eller inte har någon betydelse?
33. Enligt planförslaget är minsta tillåtna fastighetsstorlek 3500 kvm. I området finns flera bostadsfastigheter som är mindre än 3500 kvm. Lantmäteriet ställer sig frågande till att en minsta fastighetsstorlek som är större än befintliga bebyggda bostadsfastigheter införs.
34. Den del av genomförandebeskrivningen som berör ekonomiska frågor bör omarbetas och förtydligas.
35. Pga utfartsförbud mot allmän gata anges i planbeskrivningen och genom text i plankartan att servitut ska ske för anslutning till allmän gata över annan fastighet. Avsedd servitutsväg dock ej med i planområdet och har därmed inte tilldelats x-område. Vid ev fbl så saknas därmed planstöd för att skapa tillfartsservitut
36. Flera bestämmelser som finns på plankartan saknas bland planbestämmelserna.

37. Ett område saknar planbestämmelse.
38. Gc-vägen ligger utlagd som x på kvartersmark, kommunen är huvudman för allmän plats i denna och omgivande planer och vägen bör läggas som allmän plats. Om gc-vägen ska ingå i allmän plats ska markområdet överföras till kommunalägd fastighet. Ersättningsfrågor finns inte reglerade.
39. Förtydligande kring x-områden
40. Bildande av servitut (y) i planen kan undvaras.
41. Egenskapsgränser kring punktprickade områden saknas.
42. Det finns områden omgivna av egenskapsgränser i plankartan som ej innehåller några egenskapsgränser.

Fastighetsindelningsbestämmelser

1. Otydlig planbestämmelse anger: " Avstyckning av Q-området får ej ske" Det är svårtolkat vad som är avsikten med bestämmelsen.
2. Genomförandebeskrivningen anger att dpl innehåller "fastighetsindelningsbestämmelser". Detta är inte möjligt enl. ÄPBL som tillämpas i detta ärende.
3. Bestämmelse om antal tomter. Går ej, endast min max. De har även kallat andra bestämmelser fastighetsindelningsbestämmelser och de är ej entydiga. Oklart vad som menas. Dock ej någon lämplighetsprövning.
4. Fastighetsindelningsbestämmelserna i planen reglerar endast ett antal fastigheter som får finnas inom respektive område. Detta leder till att fastighetsindelningen inom kvarteret är fri. I 4 kap 18§ PBL står att fastighetsindelningsbestämmelser ska visa hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Då fastighetsindelningsbestämmelser ska vara entydiga och pröva 3 kap 1§ FBL och 5 kap 4§ FBL ska dessa vara så detaljerade att de bestämmer endast en fastighetsindelning. Alltså ska indelningen i fastigheter även framgå av fastighetsindelningsbestämmelserna.
5. Enligt genomförandebeskrivningen förutsätts att x-, y- och del av z-fastigheten sammanläggs. Om avsikten är att detta ska gälla bör det framgå i planbestämmelserna att planområdet ska utgöra en fastighet.

Den geografiska avgränsningen av planområdet

1. Avgränsningen av planområdet är ologisk. Liknar tidigare planer som upphör att gälla. Avgränsningen gäller vattenområde i x-sjön
2. Planområdets södra gräns skär in på samfälligheten s:5.
3. Man har planlagt ca 9-10ha skog och kallat det som naturmark allmän plats med enskilt huvudmannaskap, går det ens att bilda ga för detta
4. Den enskilda vägen från allmän väg till planområdet bör ingå i planområdet som lokalgata. Annars hänger planområdet som en ö utan att det finns planstöd för en anslutning till allmän väg. Alternativt bör det tydligt redovisas hur in- och utfart kan anordnas.

5. Eventuellt finns berggrum under planområdet som inte behandlas i planförslaget. Möjlighet till 3D borde tas med i planen.
6. Hela fastigheten är inte med i dp:n-> fastighetsindelningsbest. (tomtindelning.) upphör att gälla inom planomr. men ej utanför. I FR ser hela fastigheten ut att vara tomtindelad.
7. Planen tar inte med hela fastigheten - tomtindelning ligger kvar på halva och upphävs på andra halvan
8. Planområdet hänger som en ö i icke planlagt område utan kontakt med allmän väg. Utfart är alltså ej säkrad i planen
9. Redaktionella synpunkter som: felaktigt angivit vilka fastigheter som berörs av planen
10. Planområdet överlappar på en angränsande plan på ett sätt den inte ska göra de ska ligga dikt mot varandra.
11. Avgränsningen mellan allmän platsmark och angränsande icke planlagd mark går rakt igenom en befintlig byggnad. Planarbete pågick på den icke planlagda marken men jag är osäker på om och hur man går vidare med det. Tanken var att byggnaden skulle rivas och ny bostadsbebyggelse uppföras. Buller från järnvägen, stabilitetsproblem mot x-ån och kanske också förorenad mark kanske gör det övermäktigt svårt.
12. Dåligt ritad plankarta. Om planen ska genomföras enligt kartan innebär det att fastighetsgränser ska ändras, även för fastigheter som gränsar till planområdet.
13. Plankartan och planbeskrivningen illustrerar hur mark utanför planen kan fastighetsregleras mellan fastigheterna. Detta strider dock mot gällande fastighetsplan (FIB).
14. På plankartan finns en rubrik "Fastighetsindelning" där man angivit att servitut ska bildas för väg, vatten och avlopp. Servitutsområdet ligger utanför planområdet inom byggnadsplan där området är utlagt som allmän plats.
15. Jag känner mig osäker på om detta är en brist som bör påpekas men jag noterar den så får ni bestämma om den är relevant eller ej. Det är nämligen så att vid redovisningen av fastigheter saknas en fastighet och två är överflödiga.
16. Om planförslaget genomförs tas samfälligheter bort så att fastigheter utanför planområdet blir av med sin tillfartsväg.
17. I planen som har kommunalt huvudmannaskap vill man göra en väganslutning till gammalt industriområde som inte är planlagt. Detta för att kunna ha trafikflöden från det gamla industriområdet genom det nya och tvärt om. Har påtalat problemen med att planera för en väg med kommunalt huvudmannaskap som ska ansluta till ett område som är enskilt, inte ens någon ga även om detta inte spelar någon roll. Föreslår att utöka planområdet till att gälla även det gamla industriområdet eller att byta till enskilt huvudmannaskap då områdena närmast även är gamla byggnadsplaner.

Brister i planbeskrivningen

Administrativa bestämmelser

1. Den befintliga tomtindelningen måste formellt upphävas samt den gamla detaljplanen ändras.

2. Saknas bestämmelse om att fastighetsindelingsbestämmelse skall upphävas (gammal tomtindelning)
3. Saknas bestämmelse om genomförandetid, endast omnämnt i planbeskrivningen.
4. Delat huvudmannaskap trots att planarbetet startat innan 2/5 2011, ej angivet vilken lagstiftning som följs.
5. En befintlig del av en plan ska upphävas, det har inte tagits upp i planförslaget.
6. Delat huvudmannaskap ter sig vara tanken, men bestämmelse saknas om detta. Planen genomförs enl gamla PBL – delat huvudmannaskap är således inte möjligt.
7. Planen innehöll administrativa bestämmelser om verkan på fastighetsplaner som kommunen (mycket sannolikt) tidigare upphävt. Mycket snurriga bestämmelser där man räknat upp alla fastighetsplaner (tomtindelningar) som antagits sedan år 1900, de flesta ersatta av efterkommande sådana. Kommunen visste inte själva eller hade utrett vad som gällde, utan förutsatte tydligen att vi i samrådet skulle utreda vad som gällde och tala om det för dem. I utställningsskedet hade bestämmelserna helt tagits bort.
8. Det saknas redovisning av alla de (delar) av detaljplaner som den nya planen avses ersätta.
9. alla berörda planer är inte redovisade mm.
10. Detaljplanen hanteras enligt nya PBL och upphävandet av fastighetsplan hanteras enligt reglerna i ÄPBL i en och samma detaljplan.
11. Förekomst av gällande fastighetsplan (tomtindelning) och verkan på den redovisas. Problemet är bara att det är fel fastighetsplan som redovisas och att redovisningen sker genom en administrativ planbestämmelse enligt 1987 års regler och inte genom en redovisning i planbeskrivningen.
12. Tomtindelning för Herakles 1 från 1963 hindrar fastighetsbildningen enligt detaljplanen
13. Detaljplanen innebär ändring av tidigare detaljplan inom en del av den äldre planen. Det framgår inte tydligt vilka av de äldre planbestämmelserna som fortfarande ska gälla även efter ändringen.

Huvudmannaskap

1. I X-kommun har flertalet detaljplaner enskilt huvudmannaskap. Många gånger är de särskilt angivna skälen för detta mycket bristfälliga.
2. Huvudmannaskapet ej fastställt vid samrådsskedet
3. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap har inte redovisats i planförslaget.
4. Ingen motivering till enskilt huvudmannaskap
5. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap har inte redovisats i planförslaget.
6. Det står angivet att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser, trots att det inte finns några allmänna platser inom planområdet.

Genomförandebeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning

1. Avstyckning av särskilda "gemensamhetsanläggningsfastigheter" utan angivelse hur ägandet av dessa ska lösas.
2. Enligt genomförandebeskrivningen berörs en befintlig ga inte av planen. Lantmäteriet bedömer dock att så är fallet och att genomförandet av planen kräver en omprövning av ga:n.
3. En ny gång- och cykelväg föreslås, men hur denna avses tryggas eller förvaltas framgår inte.
4. Sammanfattningsvis bör genomförandebeskrivningen omarbetas.
5. Planområdet berör troligen en ga för väg, som i så fall måste omprövas för att genomföra planen. Inget sägs om detta i planförslaget.
6. Genomförandebeskrivningen har brister av gäller redovisningen av vilken fastighetsbildning som behövs för planens genomförande
7. Under organisatoriska frågor i genomförandebeskrivningen bör ansvarsfördelning och huvudmannaskap hanteras. Detta saknas helt i förslaget.
8. Fastighetsbildning har skett inom planområdet som inte är medtagna i planen.
9. Det framgår inte av genomförandebeskrivningen att en mängd nya fastigheter kan bildas och att ga kan komma ifråga på mark som lagts ut som lokalgata. Inte heller har ersättningsfrågor hanterats.
10. I planen förekommer allmän plats med kommunalt huvudmannaskap men inget anges om att delar av fastigheter med bostadsändamål kommer att inlösas för gatumark. Ingen information om detta vare sig kring de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs eller de ersättningsfrågor som uppkommer.
11. För att trygga parkeringsfrågorna inom områden som utgör kvartersmark bör inom områdena HKP, HKPU, P en komplettering ske så att områdena görs tillgängliga för gemensamhetsanläggning (g). Detta är nödvändigt när kvarteren indelas i flera fastigheter.
12. Lantmäteriet tar åter upp frågan att inom kvartersmark som är betecknade med B5 och B6 (inom x-fastigheten 1:1, 2:2 och 3:3, y-fastigheten 1:1) bör bestämmelsen "y" redovisas på plankartan för säkerställande av att mark ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Frågan blir aktuell i samband med framtida fastighetsbildning.
13. Ett befintligt servitut måste ersättas före planen vinner laga kraft
14. Oklarheter kring servitut/gemensamhetsanläggning och vad det innebär
15. Lantmäteriet tar åter upp frågan angående hörnavskärningen vid x-fastigheten. Det är en fördel att det klart framgår vem som ska betala de inlösenkostnader (bl a lantmäteriförrättning) som blir aktuell i samband med hörnavskärningen. Lantmäteriet vill här tydliggöra att i samband med anläggningsarbete av vägar mm inom ett planområde ligger kostnaderna oftast på en exploatör. Om ingen redovisning görs i genomförandebeskrivningen bör det emellertid klart framgå i ett exploateringsavtal vem som ansvarar för dessa kostnader. Utan klarläggande av detta är möjligheten liten att få det genomfört då denna kostnad normalt sett inte är en fråga för x-vägförening
16. Förutsättningar för ga för avlopp dåligt utredda

17. Påpekat brister i genomförandebeskrivningen
18. Ej beskrivet att ersättning ska betalas för upplåtelse av ga.
19. Det är ej beskrivet hur tillfart ska anordnas till vissa kvartersmarksområden. Där är varken (y, g eller allmän platsmark) utan bara kvartersmark.
20. Det framgår ej vem som initierar och bekostar ledningsrätter
21. Man har ej beskrivet en del fastighetsbildning som bör göras för planens genomförande, tex fastighetsreglering från samfällid mark samt upphävande av servitut
22. Alla fastigheter som ska avstå mark är ej omnämnda i en "fastighetskonsekvensbeskrivning
23. Konsekvenserna av planen ska redovisas fastighetsvis, det görs inte i denna plan.
24. Motsägelsefullt vad gäller ansvaret för VA- och fjärrvärmeledningar inom kvarteret.
25. U-område kapas så att det ser konstigt ut. Ledningarna går förmodligen över ytterligare ett område planlagt som kvartersmark där som ej är u
26. Under genomförandebeskrivningen anges inte vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för genomförandet av planen.
27. Avstånd till tomtgräns anges, kan möjligen försvåra plangenomförandet, är det fastighetsgräns som avses?
28. Det står om ett område som ska vara gemensamt men där är ingen g beteckning i planen
29. Befintliga VA-ledningar inom kvarteret är dåligt utredda vilket innebär att man inte vet vilka ledningar som kommer till användning för de nya fastigheterna, vilka som behöver tryggas genom servitut eller inrättas som ga i samband med fastighetsbildningen. Frågan har inte alls reglerats i planbestämmelserna tex genom g-område
30. Det är inte angivet om allmän platsmark ska upplåtas/överlåtas utan ersättning. Ersättning för inträde i gemensamhetsanläggning för VA finns inte heller angivet i planen.
31. Dagvattenavledning med tillhörande dagvattendamm tycks vara att betjäna de nya exploateringsområdena. Ska det vara möjligt att även befintlig bebyggelse ansluter till systemet. Om så ska ske bör det redovisas hur ansvar och kostnader ska fördelas.
32. Inga u-områden för allmänna ledningar
33. Delar av befintlig ga ska läggas till allmän plats med inget står om vad som händer med resterande delar av ga:n, eller att förrättning krävs för omprövning.
34. Detaljplanen förutsätter att samfälligheter ska regleras bort. Detta beskrivs bristfälligt och ersättningsfrågorna utelämnas helt.
35. Man har missat att skriva i genomförandet att ett servitut för väg som idag gäller inom det som planläggs som allmän platsmark för väg blir obehövligt och bör ändras så att det ej gäller inom planområdet

36. Oklara skrivelser hur det i planen är tänkt att den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap är tänkt att förvaltas.
37. Det framgår ej att någon ersättning ska betalas för upplåtelse av allmän platsmark. För att ingen ersättning ska betalas så krävs ett förordnande enligt 6 kap 19 § PBL om detta. I övriga fall kommer det tas ett ersättningsbeslut för att ersätta det intrång rättighetsupplåtelsen innebär för belastad fastighetsägare. Bildandet av en gemensamhetsanläggning kan då bli kostsamt, särskilt om det finns olika åsikter kring intrångsersättningen, då värderingar måste göras inom förrätningens ram.
38. Enligt planbeskrivningen krävs avtal för inlösen av allmän plats m.m. Detta är oriktigt och försvårar därför genomförandet.
39. Enskilda vattenläggningar samt avlopp ska anordnas och ett minireningsverk ska finnas, det framgår dock ej om detta ska lösas i en ga
40. Felaktigt angivet i planbeskrivning att u-område säkerställer rätten att ha ledningar inom markområdet.
41. Det framgår ej var elledningar är tänkt att dras (u områden)
42. Gränserna mellan kvartersmark och allmän plats följer inte fastighetsgränserna hela planen igenom, det står inte angivet vilka delar av/hela fastigheter som kommer att behöva inlösas.
43. Planen genomförs lämpligen genom en fastighetsreglering. Detta bör förtydligas i genomförandebeskrivningen.
44. Avgränsningen av utfartsförbud som ändrats sedan utställningen är oklart.
45. Beskrivning av genomförandefrågor saknas
46. Kommunen har missat att samfällid mark berörs, samfälligheten måste lösas in vid bildande av stationsfastighet.
47. Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas och det är bristfälligt beskrivet om de ekonomiska frågorna.
48. Information saknas rörande om den del av x-fastigheten som är utlagd som allmän plats/industrigata kan komma att inlösas av kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Ersättningsfrågor är inte heller behandlade.
49. Kommunen har blandat ihop avstyckning, fastighetsreglering och sammanläggning, vilket resulterat i en felaktig beskriven redogörelse av vilket sorts fastighetsbildning som skall ske. Den åtgärd kommunen beskriver kan inte genomföras. Kommunen har ändrat sin beskrivning efter påpekande.
50. Ofullständig redovisning i genomförandebeskrivningen av vilka fastigheter som skall tillföras mark.
51. Otydligt hur exploateringen av ett större kvarter skall genomföras beroende på att man inte vet hur många fastigheter som kommer att bli aktuella.
52. Oklarhet angående vilka fastigheter som ska ingå i ett WB område, "Bad och båtbyggare för intilliggande bostadsfastigheter". Vilka är det?

53. Oklarheter angående hur en etappvis utbyggnad ett enskilt VA nät ska ske.
54. Rubriken fastighetsrättsliga frågor saknas helt i beskrivningen.
55. Motivering om hur del av kvarter (som inte angränsar gata) skall disponeras i framtiden, vilket kan påverka ev behov av utfart över annan fastighet i kvarteret.
56. Omgivande plan öster om området är belagd med naturområde där det finns en fysisk lokalgata. Är vägen nödvändig för att ta sig ut från fastigheten är den planstridig och behovet av utfart skulle då inte kunna tillgodoses. Eftersom vi inte har information om hur de har tänkt att ta sig ut från fastigheten kan vi inte påtala att det faktiskt föreligger en brist.
57. Vidare står det att "detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning vilket innebär att bostadsfastigheterna inom planområdet i vissa fall belastar fastigheten för gata och att gatan ibland belastar bostadsfastigheterna. Detta bedöms dock vara ömsesidigt och bekräftar enbart befintlig markanvändning". Det är oklart vad som menas med detta stycke. Detaljplanens indelning i kvartersmark/allmän platsmark bör grunda sig på nuvarande fastighetsgränser om inga marköverföringar är tänkta att göras. Är gränsernas läge osäkra bör dessa utredas vidare, kanske till och med fastighetsbestämmas för att få en korrekt planläggning. Kommunen kan ta initiativ till fastighetsbestämning i samband med planläggning.
58. Genomförandebeskrivningen anger att ersättning inte betalas för allmän plats.
59. Åtgärdat vid utställningen.
60. I genomförandebeskrivningen står att ingen gemensamhetsanläggning behöver bildas. Enskilt huvudmannaskap förutsätter normalt att en gemensamhetsanläggning bildas för förvaltningen av allmänna platser för att detaljplanen ska anses genomförd. Är tanken att den allmänna platsmarken ska inlösas till en samfällighet eller ska den ligga kvar i befintliga fastigheter och belastas av en gemensamhetsanläggning? X-fastigheten är helt inom allmän platsmark. Vid bildande av gemensamhetsanläggning kommer det aktualiseras ersättningsfrågor, se vidare under ekonomiska frågor.
61. Omvandling av väg från gemensamhetsanläggning till kommunal gata ej beskriven.
62. Ej angivet hur fastighetsbildning ska ske för att genomföra kvartermark och allmän plats.
63. Det framgår ej vem som ska betala alla fastighetsbildningar
64. Det framgår ej att det är ledningshavare som söker och bekostar ledningsrätt
65. Förordnande om upplåtelse av allmän plats enligt ÄPBL 6:19 ska erhållas enligt planhandlingarna, men hänsyn till detta är inte taget i tidplan och heller inte beskrivet i planhandlingarna.
66. Redovisningen under fastighetsrättsliga frågor av hur fastigheterna berörs är mycket torftig.
67. Parkeringsfrågan är inte löst på ett tillfredställande sätt. Om det är tänkt att parkeringsplatserna (inom kvartersmark med parkeringsändamål) ska skötas gemensamt av fastighetsägarna i framtiden så bör ett g redovisas i plankartan och i beskrivningen bör det stå vad det innebär att ingå i och förvalta en gemensamhetsanläggning. Då krävs även en lantmäteriförrättning. Ska varje fastighet själv ansvara för sina parkeringsplatser bör dessa rättigheter tryggas med servitut.

68. Det står att markkretsor med en bredd på ca 1,5 m ska tas från de privata fastighetsägarna. Vilka fastigheter drabbas av detta? Hur löser man ersättningsfrågan för marken? Det krävs fastighetsbildning för att överföra kvartersmarken till kommunens fastighet.
69. Hänvisningar till paragrafer enligt både PBL och gamla PBL
70. Otydligt beskrivet hur befintliga gemensamhetsanläggningar påverkas och vem som initierar och bekostar omprövningar av dessa.
71. Man har planlagt ett torgområde utan ordentlig tillfart (endast x område inom kvartersmark).
72. I planen redovisas ett område för sophantering (SOP) men det framgår inte av beskrivning hur avsikten är att det skall fungera. Redovisningen i plankartan är otydlig och motsägelsefull
73. Gatumarken (allmänplats) har ersatts med ett g för att på så sätt komma undan problemet med en kommunal gata som ansluter till ett oreglerat industriområde. Har påpekat att den nya genomförandebeskrivningen skulle kunna vara lite tydligare och mer omfattande.
74. Det kan ifrågasättas lämpligheten av att område för sporthall (Y) ska sammanföras med parkmarksfastighet enligt angränsande äldre plan.
75. Oklara vad som avses kring servitut och rättigheter för VA och vägar.
76. Det är också oklart om syftet är att bilda en ga för allmän plats natur eller inte. Naturmarken ligger som små öar inom kvartersmark, utan möjlighet att säkra väg fram till dessa.
77. Det bör klarläggas vilka vägar som exploatören ska rusta upp och vilka vägar som ska rustas upp på bekostnad av övriga delägare i planområdet.
78. I område för bostäder/handel/kontor med byggrätt finns befintliga ledningar/ledningsrätter vilka inte tagits upp i planen. Inga u-områden. Det framgår alltså inte om de ska flyttas eller hur man avsett att LR ska behandlas.
79. Påpekat brister i genomförandebeskrivningen
80. Befintligt servitut för x-fastigheten är inte förutsatt i planförslaget.
81. Då det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet bör förordnande upprättas för allmänna platser.
82. Planen innebär utbyggnad av ny kommunal gata i ny sträckning, medan befintlig enskild genomfartsväg lämnats kvar dels utanför planen dels i mindre del inom allmän plats NATUR. Det framgår inte av planhandlingarna vad och om kommunen tänkt att göra något beträffande den befintliga vägen. Då denna väg fortfarande kan vara av intresse att använda för fastigheter utanför planområdet har i plansamrådet ställts fråga om detta.
83. I samrådsversionen saknades i planbeskrivningen en redovisning av detaljplanens verkan på fastighetsbestämmelser fastställda ursprungligen som tomtindelning. Detta påpekades av LM i samrådet. I antagandeverisionen har så kommunen lagt till en administrativ planbestämmelse om detta så som man gjorde enligt ÄPBL. Men detta är ju en plan enligt NPBL och då finns inget behov av en sådan planbestämmelse. Däremot, såsom LM påpekade i samrådet, att verkan redovisas i planbeskrivningen, som stöd för avregistrering av redovisningen av tomtindelningen i FR.

84. Dåligt beskrivet vad g-områden för allmänplatsmark ger för inlösenrätt-/skyldighet. Förvaltningsansvar/kostnader för de enskilda fastighetsägarna ej beskrivet.
85. Oklart hur VA-frågan avses lösas. Anslutning till kommunalt VA-nät för nya tomter. Kostnader för anslutning? Vem förvaltar en sådan anläggning? Kommunen? Samfällighetsförening via GA?
86. I planbeskrivningen står det att det pågår en domstolsprövning rörande ett bygglov för enbostadshus. Om prövningen skulle medge ett bygglov bör planhandlingarna ändras så att det är möjligt att avstycka detta bostadshus till en egen fastighet (justera fastighetsindelningsbestämmelserna). Detta då det är långsiktigt olämpligt med två bostadshus inom samma fastighet, särskilt med tanke på framtiden då ägarna kan tänkas vilja dela denna. Vidare rimmar detta väl med planens intention på en huvudbyggnad per bostadsfastighet. Planarbetet bör kanske avvakta utslag i bygglovsfrågan.
87. Oklar redovisning av hur fastigheter ska erhålla alt. avstå mark i genomförandebeskrivningen.
88. Befintligt servitutsområde blir genom planläggningen utlagd som allmän plats. Saknas beskrivning om att rättigheten måste upphävas.
89. Det bör vidare poängteras att det är fastighetsägarna som kommer att bära förrätningskostnaderna för upprättande av gemensamhetsanläggning för allmänna platser och betala ovan nämnda intrångsersättning.
90. Beskrivning av genomförandefrågor saknas
91. Om fastighetsbildningen enligt planförslaget genomförs, skapas en fastighet för allmän plats i tre skiften. Hur dessa ska nås från allmän väg över kvartersmark är inte behandlat i planen. Fastigheten för allmän plats kanske inte uppfyller 3:1 FBL?
92. Planens genomförande kräver att mark förvärvas och regleras från en grannfastighet. Inget fanns nämnt om det i samrådshandlingen
93. Planbestämmelse om att allmän plats med kommunal huvudman fortsatt ska vara i privat ägo
94. Det framgår inte av genomförandebeskrivningen att en mängd nya fastigheter kan bildas och att ga kan komma ifråga på mark som lagts ut som lokalgata. Inte heller har ersättningsfrågor hanterats.
95. Ny anslutning till allmän väg föreslås ändras. Vem tar initiativ och bekostar förändringsarbetet.
96. Det framgår av genomförandebeskrivningen att ledningar inom kvartersmark kan tryggas med servitut eller ledningsrätt. Det finns dock inga u-områden i plankartan som ger stöd till att bilda dessa rättigheter.
97. Genomförandebeskrivningen behöver förtydligas avseende de fastighetsrättsliga frågorna.
98. Flera andra konstigheter, bl.a. oklart om redovisning av gångväg som ska byggas är förutsatt i planbestämmelse eller endast utgör en illustration. Beteckning saknas i grundkarta m.m.
99. Otydlig beskrivning av aktuell fastighetsreglering
100. Oklar konsekvensbeskrivning för en av planens huvudfastigheter

101. Planen redovisar inte dess konsekvenser på ett tillfredställande sätt. Bl.a. måste fastighetsreglering ske vid planens genomförande. Utan den kunskapen försvåras genomförandet.
102. Man anger att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för miljöhus, grönyta, dagvattenhantering, parkering mm. Det finns dock inga reserverade g-områden för detta.
103. Det finns område avsatt för gemensamhetsanläggning, men det framgår inte av handlingarna vilket ändamål anläggningen ska ha.
104. Detaljplanen saknar illustrationsskiss vilket gör att den kan framstå som väldigt svårförståelig för gemene man. Planen fick kritik för detta i artikel i lokaltidning efter samrådsmöte. I stort sätt har man planlagt ett kvarter med B.

Övrigt

Begrepp

1. I planhandlingarna blandas tomt och fastighet ihop.
2. Såväl begreppet tomt som fastighet används i planbestämmelserna. Svårtolkat att veta om fastighet avses.
3. Såväl begreppet tomt som fastighet används i planbestämmelserna. Svårtolkat att veta om fastighet avses.

Avtalsfrågor

1. Vanlig lösning i kommunen. Avtal skrivs med de som ska upprätta och sköta förråden/ bryggorna inom AP (Natur). OK? (förråd som egenskap)

L A N T M Ä T E R I E T



801 82 GÄVLE Tfn 0771 63 63 63
www.lantmateriet.se