

## **Detaljplan och områdesbestämmelser**

Förändringar av den 2 maj 2011

Kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse i detaljplaner och områdesbestämmelser.

Mark- och vattenområdets användning och bebyggelse inom kommunen kan regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4:1**

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

Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkan. Den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

### **När krävs detaljplan för vindkraftverk?**

Ett mark- eller vattenområdets lämplighet för vindkraft ska prövas med detaljplan om verket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt plan- och byggförordning, och det dessutom råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Detaljplan krävs dock inte om områdets lämplighet för vindkraft kan prövas i samband med ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan enligt plan- och bygglagen. Detaljplan krävs inte heller om tillräcklig reglering har gjorts med områdesbestämmelser.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4:3-4.**

**3 §** Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för ett vindkraftverk, om:

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 eller 8 §,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov, förhandsbesked eller anmälan.

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

Med bebyggande menas att förse ett område med ett eller fler byggnadsverk, det vill säga en byggnad eller annan anläggning.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 1:4**

- Krav på bygglov för uppförande av vindkraftverk regleras i plan- och byggförordningen och innebär att det krävs bygglov för att uppföra vindkraftverk som är högre än 20 meter över markytan

- placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken
- monteras fast på en byggnad, eller har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter.

Bygglov krävs om kraftverket uppfyller minst en av ovan redovisade förutsättningar. Undantag gäller för de vindkraftverk som omfattas av tillstånd enligt miljöbalken.

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 6:1,2**

**1 §** I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra:

6. vindkraftverk, som

- a) är högre än 20 meter över markytan,
- b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken,
- c) monteras fast på en byggnad, eller
- d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter,

10. transformatorstationer.

**2 §** Trots 1 § krävs det inte bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en anläggning som avses i 1 § 4 eller 5, om det är fråga om en liten anläggning som är avsedd endast för en viss fastighets behov,
2. ett vindkraftverk som avses i 1 § 6, om verket omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

Nybyggnad av ett vindkraftverk som inte kräver lov kräver alltid anmälan.

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 6:5**

**5 §** För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid:

2. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt,

7. nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk. Om det vid sådana byggnadsåtgärder som avses i första stycket 2–5 kan antas uppkomma rivningsmaterial som innehåller sådant farligt avfall som avses i plan- och bygglagen eller miljöbalken, ska detta framgå av anmälan.

## **Områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om kommunen vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Dessutom finns ett antal andra frågor som kan regleras genom områdesbestämmelser.

## **Plan- och bygglag (2010:900) 4:41-43**

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

**42 §** Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §,

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma:

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5, och

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

**43 §** Kommunen ska redovisa områdesbestämmelserna och skälen för dem i en särskild handling. Handlingen ska utformas så att det tydligt framgår hur bestämmelserna reglerar bebyggelse, byggnadsverk och miljön i övrigt. Ett beslut om att ändra eller upphäva områdesbestämmelser och skälen för det ska också redovisas i en särskild handling.

Regleringen i områdesbestämmelserna är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. De ger inte heller någon garanterad byggrätt. Det som framförallt skiljer områdesbestämmelser från detaljplan är att de saknar ett obligatoriskt minsta innehåll och att det inte finns några regler om hur de ska genomföras.

C-E Simonsbacka

Ref.: Boverkets vägledning för plan- och bygglagen