



# INNEHÅLL

Förord	13
Läsanvisning	15
<b>1</b> PBL i sitt sammanhang	17
Teknik	20
Ekonomi	21
Värderingar	23
Juridik	24
<b>2</b> Att tillämpa PBL	25
Offentlig och lagreglerad kontroll	25
Huvuddragen i lagsystem för samhällsbyggande	25
Motivet för myndighetskontroll	26
Systemet för myndighetskontroll	27
Olika roller och uppdrag	28
Samordningsansvar och hantering av målkonflikter	28
PBL förändras och utvecklas	29

PBLs mål och medel	31
Mål	31
Medel	31
<i>Allmänna och enskilda intressen (2 kap. PBL) och möjliga avvägningar</i>	32
<i>Olika planeringsverktyg på olika nivåer</i>	35
Planläggning	38
Regionplanen	39
Översiktsplanen	39
<i>Antagen planeringsstrategi och aktuell översiktsplan</i>	42
<i>Inaktuell översiktsplan påverkar kommande planläggning</i>	45
<i>Översiktsplanen tas fram</i>	46
<i>Statens medverkan i översiktsplanprocessen</i>	50
<i>Viktigaste om översiktsplaner (3 kap. PBL):</i>	55
<i>Översiktsplanen som grund för planbesked</i>	56
<i>Detaljplaneprogram (5 kap. 10§ PBL) – i stället för översiktsplan</i>	57
Detaljplanen	57
<i>Vad ska regleras i en detaljplan?</i>	59
<i>Vad får regleras i en detaljplan?</i>	61
<i>Hantera risker för hälsa och säkerhet vid planläggning</i>	65
<i>Rätt frågor i rätt skede</i>	65
<i>Buller i planering av bostadsbyggande</i>	67
<i>Hur tas detaljplaner fram?</i>	69
<i>Val av standardförfarande eller utökat förfarande</i>	77
<i>Planbesked (5 kap. 2–5§§ PBL)</i>	80
<i>Planeringsbesked (5 kap. 10a-f §§ PBL) – staten ger tidigt besked</i>	82
<i>Planavgift</i>	83
Områdesbestämmelser (4 kap. 41–43§§ PBL)	85
Detaljplanens dokument	86

<i>Plankarta och planbestämmelser</i>	86
<i>Planbeskrivningen</i>	86
<i>Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)</i>	89
Plangenomförande och genomförandeavtal	92
<i>Exploateringsavtal</i>	96
<i>Markanvisningsavtal</i>	100
Bygglov, marklov och rivningslov	102
Krav vid planläggning och byggande	103
Principen för tillstånd och beslut	103
Lovplikt och anmälningsplikt	104
När krävs lov – generella regler och undantag	106
<i>Generell lovplikt</i>	106
<i>Lovplikten inom detaljplan – utökade krav</i>	108
Lättnader och undantag från lov	108
<i>Lovplikten för en- och tvåbostadshus – generella lättnader (9 kap. 4–6§§ PBL)</i>	109
<i>Undantag i område utanför sammanhållen bebyggelse</i>	110
<i>Minskning eller ökning av lovplikten genom detaljplan – undantag</i>	110
När krävs anmälan i stället för bygglov? (6 kap. 41 PBF)	111
Andra besked och beslut om lov	113
<i>Villkorsbesked (9 kap. 19§ PBL)</i>	113
<i>Förhandsbesked (9 kap. 17§ PBL)</i>	114
<i>Tidsbegränsat lov (9 kap. 33§ PBL)</i>	115
<i>Lov för säsongsverksamhet (9 kap. 9§ PBL)</i>	117
”Frivillig” ansökan om lov	117
Villkor som får ställas i samband med lov eller startbesked	118
<i>Villkor genom planbestämmelser (4 kap. 14§ PBL)</i>	118
<i>Villkor för lov</i>	118
Samordning mellan myndigheter	119

Handläggning av bygglov	120
<i>Vad är ett bygglov?</i>	120
Vem ger bygglov?	121
När ska bygglov ges?	121
Handläggning	122
<i>Ansökan</i>	123
<i>Ritningar, beskrivningar, uppgifter</i>	123
<i>Mottagningsbevis (9 kap. 27a§ PBL)</i>	126
<i>Komplett ansökan eller föreläggande om komplettering</i>	127
<i>”Höra grannar” eller underrättelse (9 kap. 25§ PBL)</i>	128
<i>Tidsfrister och avgiftsreduktion (9 kap. 27, 45§§ och 12 kap. 8a§)</i>	130
<i>”Kommunicering” (9 kap. 26§ PBL)</i>	132
<i>Beslut</i>	132
<i>Expediering och kungörelse</i>	133
<i>Verkställbarhet</i>	137
Avvikelse	138
<i>Nya avvikelser (9 kap. 31b§ PBL)</i>	138
<i>Utökat utrymme för avvikelser efter genomförandetidens slut (9 kap. 31c§ PBL)</i>	139
<i>Hinder för avvikelser (9 kap. 31e§ PBL)</i>	140
<i>Gamla avvikelser (9 kap. 31a§ PBL)</i>	141
Kontroll av byggandet	142
Bakgrunden till reglering och kontroll	142
Olika uppgifter och ansvar i tillstånds- och byggkontrollprocessen	144
<i>Byggherrens uppgifter och ansvar</i>	144
<i>Nämndens uppgifter och ansvar</i>	147
Byggkontrollsystemet i korthet	148
<i>Kort om byggkontroll</i>	149
Tekniskt samråd	150

<i>Kort om tekniskt samråd</i>	150
<i>Handlingar inför samrådet</i>	151
Vad är en kontrollplan? (10 kap 6§ PBL)	154
Kontrollansvarig	157
<i>Kontrollansvariges funktion</i>	159
Startbesked (10 kap. 3§ PBL)	160
Arbetsplatsbesök	163
Slutsamråd (10 kap. 30–31§§ PBL)	165
Slutbesked (10 kap. 34–37§§ PBL)	165
<i>Interimistiskt slutbesked</i>	167
<i>Interimistiskt slutbesked vid etappvis byggande</i>	168
Enkla åtgärder – enklare process/förenklad process	168
<i>”Enkla åtgärder”</i>	169
<i>Hur sker kontroll av åtgärder som inte kräver lov?</i>	169
Krav på byggandet	170
<i>Lämplighetskrav</i>	170
<i>Utformningskraven</i>	170
<i>Begreppsförklaringar</i>	171
<i>Tekniska egenskapskrav</i>	172
<i>Undantag</i>	173
<i>Utformningskrav på tomter</i>	173
<i>Förbud mot förvanskning och varsamhetskrav (8 kap. 13§ PBL)</i>	174
Påföljd, ingripande och sanktioner	176
De vanligaste typerna av föreläggande	176
De vanligaste förbuden	178
Byggsanktionsavgifter	179
Avgifter	180

Överklagande av beslut om planer och bygglov	181
Överklaga detaljplaner och områdesbestämmelser	181
<i>Fastighetsägarens rätt till ersättning för ”planskada”</i>	183
Överklaga beslut om lov och förhandsbesked	183
<i>Fastighetsägarens rätt till ersättning vid föreläggande eller ”vägrat” lov</i>	183
<b>3</b> Fördjupning	185
Historisk bakgrund	185
Plan- och bygglagstiftning	185
Plan- och bygglagen 1987	187
Strandskydd	188
Miljö	189
Fysisk riksplanering	190
En ny plan- och bygglagstiftning	191
Juridik	193
Förvaltnings- och civilrätt	193
Norm eller målstyrning	195
Markägarens rättigheter	196
Lagen som styrinstrument	198
EU-direktiv	198
Grundlagar	199
Balk och lag	200
Förordning	201
Myndighetsföreskrifter	202
Allmänna råd	202

Handbok eller vägledning	203
Föreskrift eller råd	203
Överklagande	203
<i>Laglighetsprövning sker av följande PBL-beslut</i>	205
<i>Laglighetsprövning innebär enbart en begränsad prövning av beslutet som omfattar</i>	205
<i>Överklagande av beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser</i>	205
<i>Överklagande av förhandsbesked, bygglov, startbesked m m</i>	206
<i>Överklagande av länsstyrelsens beslut</i>	207
PBLs möte med annan lagstiftning	208
PBL och miljöbalken	208
Buller	211
Dagvatten	212
Vindkraft	214
Miljöbalken	214
Riksintressen – Hushållningsregler, havsplanering	215
Havsplanering	217
Miljö kvalitetsnormer	218
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	220
Strandskydd	221
<i>Innebörd</i>	222
<i>Detaljplaneläggning</i>	223
<i>Bygglov och förhandsbesked</i>	224
<i>Överprövning av länsstyrelsen</i>	224
Miljöfarlig verksamhet	224
Vattenverksamhet	226
Samråd om naturmiljön med länsstyrelsen	226
Biotopskydd	227
Regeringens tillåtlighetsprövning	227

Fastighetsbildningslagen	228
Kulturmiljölagen	229
<i>Fornminnen</i>	229
<i>Byggnadsminnen</i>	230
<i>Kyrkor</i>	231
<b>4</b> Förklarade ord	233
<b>5</b> Litteratur och webbplatser	283
Tryckta skrifter	283
Webbplatser	285
<b>6</b> Källor	287



# Förord

Denna handbok ställdes ursprungligen samman med anledning av den nya plan- och bygglagen (PBL) som trädde i kraft den 2 maj 2011. Sedan dess har PBL ändrats ett flertal gånger, varför det är dags för en andra och genomgripande revidering. Samtidigt har vi passat på att komplettera med det som saknats och utvecklat några av avsnitten.

PBL är en av de mest komplexa lagar vi har i Sverige och en tydlig ram- och avvägningslag som avgörs vid tillämpningen. En stor del av samhällsbyggandet regleras av PBL, men även en mängd andra lagar är av många gånger avgörande betydelse. Handboken innehåller därför även utblickar mot annan lagstiftning liksom de sammanhang som är av betydelse för tillämpningen. Eftersom lagstiftningen är under ständig förändring i sina detaljer lyfter vi fram de viktigaste grundstenarna. För att få en exakt och aktuell bild av vad som gäller i enskilda plan- och byggsituationer hänvisar vi till de uppdaterade lagar, förordningar, föreskrifter med mera som gäller vid den tidpunkt frågan uppstår.

Handboken vänder sig till den som kommer i kontakt med PBL och samhällsbyggnadsfrågor på något sätt. Det kan gälla med anledning av ett eget byggprojekt eller när någon annan planerar ett projekt som man har synpunkter på. Handboken kan även vara värdefull för denna grupp eftersom den ger sammanhang och bakgrund som inte alltid ges i myndigheternas skrifter. För fördjupad information hänvisar vi till lagkommentarer och de handböcker och allmänna råd som myndigheterna själva ger ut.

Handboken inleds med en läsanvisning som är viktig för att lära sig hitta i boken.

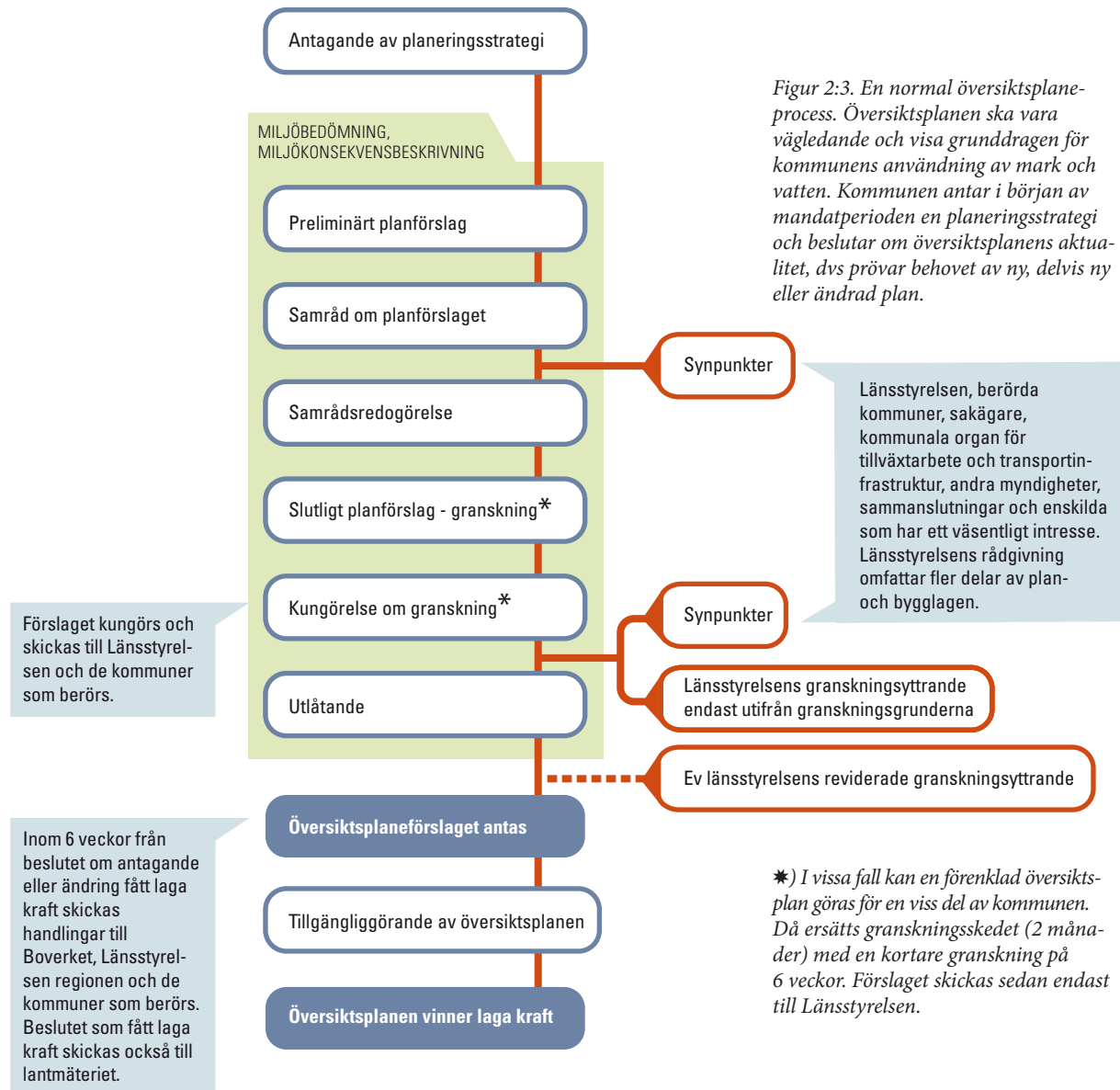
Vi hoppas att denna handbok kan bidra till att förbättra rättssäkerheten och effektiviteten i hur samhällsbyggandet sker i Sverige. På så sätt hoppas vi kunna bidra till att utveckla ett långsiktigt och hållbart samhällsbyggande med goda kvaliteter för oss alla.

Nancy Mattsson har författat avsnittet om plan- och bygglagen medan Carl-Gustaf Hagander har författat resterande delar.

Stockholm april 2020

Carl-Gustaf Hagander  
Ark SAR/MSA

Nancy Mattsson  
Ark SAR/MSA



Figur 2:3. En normal översiktsplane-process. Översiktsplanen ska vara vägledande och visa grundragen för kommunens användning av mark och vatten. Kommunen antar i början av mandatperioden en planeringsstrategi och beslutar om översiktsplanens aktualitet, dvs prövar behovet av ny, delvis ny eller ändrad plan.

2