

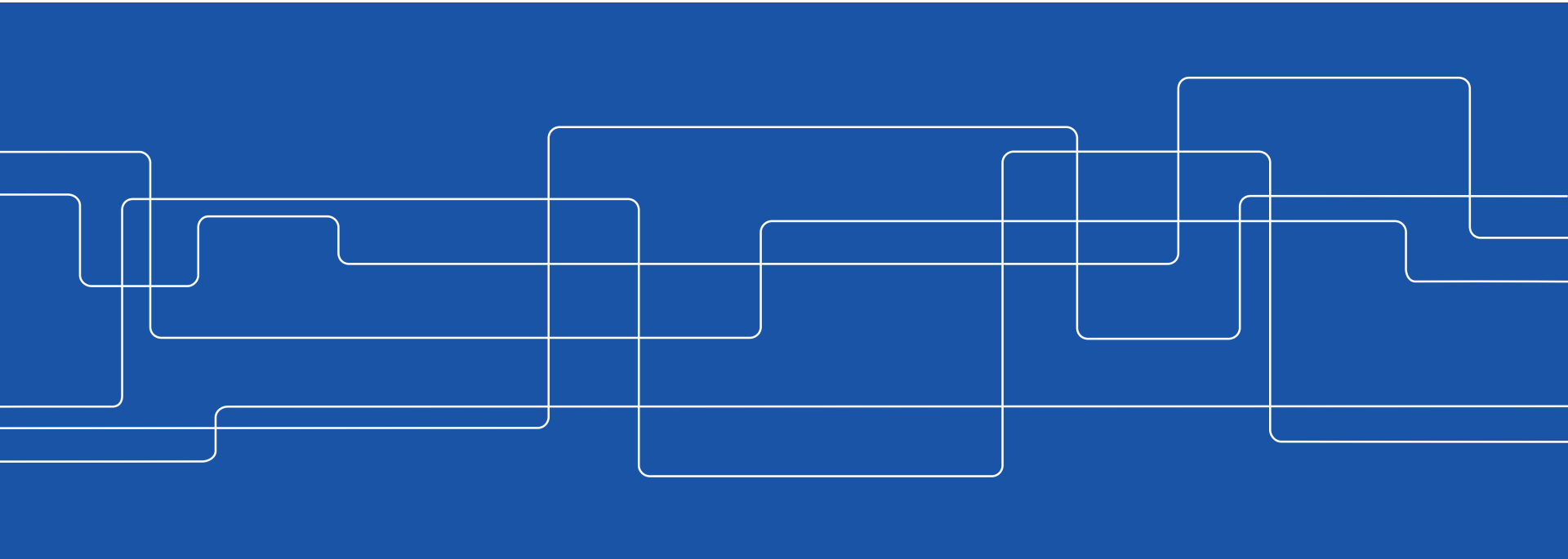


Dagvatten och fallgropar i planbestämmelser och avtal

Eidar Lindgren

Institutionen för fastigheter och byggande KTH

2019-01-29





Tre utgångspunkter

Upprättande av detaljplan är myndighetsutövning

- bestämmelser måste ha tydligt stöd i lag
- 4 kap. PBL

Exploateringsavtal kan inte ha åtaganden som går längre än vad som kan krävas med stöd av lag

Markanvisningsavtal får sedan 2015 inte innehålla kommunala krav på byggnaders tekniska egenskaper

Tre exempel på fallgropar

Krav på LOD

“dagvatten ska omhändertas lokalt”

“lokalt omhändertagande av dagvatten”

Reglera flöden

Krav på växtbeklädda tak





Krav på LOD

”dagvatten ska omhändertas lokalt”

”lokalt omhändertagande av dagvatten”

Kan inte vara bestämmelse i detaljplan

- finns ingen § i 4 kap. PBL som stöder sådan bestämmelse
- detaljplaner är till för att tydliggöra byggande och anordnande av mark – krav på tydlighet i 4 kap. 32 § PBL

Kan inte heller vara krav i exploateringsavtal

- kravet har inte stöd i PBL eller LAV



Reglera flöden

Kan inte vara bestämmelse i detaljplan

- finns ingen § i 4 kap. PBL som stöder sådan bestämmelse ★
- detaljplaner är till för att tydliggöra byggande och anordnande av mark

Kan inte heller vara krav i exploateringsavtal

- kravet har inte stöd i PBL eller LAV

★ Har klarlagts i rättsfall, se t. ex.
MÖD 2014-03-14 mål nr P 7238-13 Järfälla

Krav på växtbeklädda tak

Enligt 4 kap. 16 § PBL kan i detaljplan regleras byggnaders *utformning* och utförande.

Dvs, utseende på tak kan regleras i detaljplan om det finns tydliga motiv (t. ex. kulturhistorisk miljö).

Detta kan då även regleras med exploateringsavtal.

Kan det av utseendeskäl krävas *växtbeklädda* tak?

- kanske ?





Krav på växtbeklädda tak, forts.

Enligt 4 kap. 16 § PBL kan regleras byggnaders utformning och *utförande*.

Med utförande avses tekniskt utförande.

Detta kan regleras om det råder speciella förhållanden på platsen (nära transporter av farligt gods, dålig markstabilitet etc) - för att uppnå de krav på byggnader som finns i PBL och Boverkets föreskrifter.

Byggnaders tekniska egenskaper har sedan länge reglerats av staten - idag genom Boverkets föreskrifter och EKS. Detaljplaner, exploateringsavtal eller markanvisningsavtal får inte innehålla andra "kommunala" krav om byggnadsteknik.

Denna rollfördelning förtydligades 2015 genom en "stoppregel" i 8 kap. 4 a § PBL.



8 kap. 4 a § PBL

”En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, **ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning**, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan.”

Dvs. ett stopp för att i detaljplan ha s.k. kommunala särkrav vad gäller byggnadsteknik



8 kap. 4 a § PBL

”En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, **ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper** vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller **i samband med genomförande av detaljplaner**. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan.”

Formuleringen ”i samband med genomförande av detaljplan” syftar till att hindra ”särkrav” i exploateringsavtal och markanvisningsavtal.

Se Prop. 2013/14:126 En enklare planprocess.

sidorna 213-225, 252- 257, 306

Se även:

- SKL:s cirkulär 14:36
- Norstedts lagkommentar till PBL (Didón m.fl.)



8 kap. 4 a § PBL

Paragrafen klargör att kommunen endast kan ställa egna krav på byggnaders tekniska egenskaper i följande fall:

- Speciella förhållanden på en plats är motiv för att i detaljplan ha bestämmelse om skyddsåtgärd (4 kap. 12 §) eller visst utförande av byggnad (4 kap. 16 §).
- Kommunen är byggherre eller fastighetsägare, dvs bygger åt sig själv (t. ex. en skola) eller marken upplåts åt annan men kommunen är fortfarande ägare.



Växtbeklädda tak

Sammanfattning

Att kräva växtbeklädda tak av andra skäl än utseende/gestaltning strider mot dagens lagstiftning.

Eftersom kommunerna:

- inte har något bemyndigande att som myndighet ställa egna krav på byggnaders tekniska egenskaper
- inte heller vid markanvisning kan ställa sådana krav

Detta tydliggörs av 8 kap. 4 a § PBL, som medför ett stopp för krav på "gröna tak", såväl i detaljplaner som bygglov, startbesked, exploateringsavtal, markanvisningsavtal.