

Frågor i Lantmäteriets checklista för plangranskning

Innehållsförteckning

OM CHECKLISTAN.....	2
1. PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER – GENERELLA FRÅGOR	2
1.1. PLANKARTAN OCH PLANOMRÅDETS OMFATTNING	2
1.2. UTFORMNING AV PLANKARTAN SOM KAN VARA PROBLEMATISK	2
1.3. GRUNDKARTA OCH GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET	3
2. NÄR DETALJPLANEN BERÖR REDAN PLANLAGD MARK	3
2.1. BEFINTLIGA TOMTINDELNINGAR ELLER FASTIGHETSPLANER (NUMERA FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER)	3
3. 3D-BESTÄMMELSER I PLANEN	3
4. ALLMÄN PLATS	4
4.1. HUVUDMANNASKAP	4
4.2. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS	4
4.3. INLÖSEN	5
5. ALLMÄN KVARTERSMARK (KVARTERSMARK FÖR ANNAT ÄN ENSKILT BEBYGGANDE)	5
6. HÖJD PÅ BYGGNADSVERK.....	5
7. VA, UPPVÄRMNING OCH EL	5
8. MARKRESERVAT.....	5
8.1. MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA LEDNINGAR.....	6
8.2. MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNA TRAFIKÄNDAMÅL	6
8.3. MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	6
9. FASTIGHETSSTORLEK	6
10. STÄNGSELKRAV OCH UTFARTSFÖRBUD	7
11. GENOMFÖRANDETID	7
12. VILLKOR FÖR LOV OCH VILLKOR FÖR STARTBESKED	7
13. NYA FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER (FIB).....	7
14. STRANDSKYDD	7
15. ENSKILDA UTFARTER PÅ ALLMÄN PLATS NATUR ELLER PARK	7
16. GENOMFÖRANDEAVTAL	7
16.1. EXPLOATERINGSAVTAL – REDOVISNING AV INNEHÅLL OCH KONSEKVENSER	7
16.2. EXPLOATERINGSAVTAL – RÅD TILL KOMMUNEN OM INNEHÅLLET STRIDER MOT 6:40-42 8	
16.3. MARKANVISNINGSAVTAL – REDOVISNING AV INNEHÅLL OCH KONSEKVENSER.....	8
17. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSBESKRIVNING.....	8
17.1. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
17.2. GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	9

17.3. SERVITUT	9
22. FRÅGOR SOM ENDAST ÄR AKTUELLA VID ÄNDRING AV DETALJPLAN (GÅ ÄVEN IGENOM AKTUELLA FRÅGOR I RESTEN AV CHECKLISTAN).....	9
22.1. ÄNDRING AV PLAN MED PÅGÅENDE GENOMFÖRANDETID	9
23. FRÅGOR AKTUELLA VID PLANPROGRAM / PROGRAMSAMRÅD (GÅ ENDAST IGENOM FRÅGORNA UNDER DENNA RUBRIK VID PLANPROGRAM/PROGRAMSAMRÅD)	10

Om checklistan

Lantmäteriets granskning av detaljplaner utgår från reglerna i 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL) vid samråd om planprogram, 5 kap. 15 § PBL i samrådsskedet och 5 kap. 22a § PBL i granskningsskedet. Vid granskningen ligger Lantmäteriets huvudfokus på de frågor som berör hur detaljplanen ska genomföras. Vid granskningen finns en checklista till stöd för plangranskarna. I detta dokument redovisas de frågor som ingår i checklistan.

I. Plankarta och bestämmelser – generella frågor

I.1. Plankartan och planområdets omfattning

- Finns det en plankarta till det aktuella planförslaget?

Den vanligaste situationen är att plankarta saknas vid upphävande av tomtindelning/ fastighetsplan/fastighetsindelningsbestämmelser:

- Är plankartan tydlig och läsbar?

Exempel på möjliga problem:

- Kartan är för utzoomad (fel skala)
- Grundkartan är för framträdande
- Beteckningarna står för tätt och flyter ihop med varandra
- Beteckningarna står placerade så att de går in på angränsande egenskapsområde

- Finns det planlagda områden som inte har någon användning angiven?
- Finns det beteckningar till planbestämmelser som inte finns i plankartan eller tvärtom?
- Tillåter planens bestämmelser allt som planbeskrivningen anger?

I.2. Utformning av plankartan som kan vara problematisk

- Avråd från användning av illustrationer av byggnader etcetera i plankartan (tänkta fastighetsgränser mellan tomter är dock okej).
- Det finns mer än en ”+0.0”-beteckning inom samma användningsområde och egenskapsbestämmelsen Markens höjd över angivet nollplan ”begränsas av användningsgräns”.

- Sekundär egenskapsgräns används, men det finns inte angivet vilka bestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna.
- Finns det någon planbestämmelse som innehåller hänvisning till planbeskrivningen eller något annat separat dokument?

1.3. Grundkarta och gränsers lägesosäkerhet

- Saknas det nödvändiga uppgifter i grundkartan:
 - teckenförklaring,
 - aktualitetsdatum,
 - koordinatsystem i plan och höjdsystem,
 - koordinatkryss och angivelse av koordinater,
 - fastighetsbeteckningar,
 - gatunamn som ingår i någon planbestämmelse, eller
 - ritas höjdkurvor ut på vägar & gång-/cykelbanor? * • Har kommunen mätt in gränspunkter och förbättrat lägesosäkerheten i grundkartan, utan att digitala registerkartan blivit uppdaterad?
- Finns det anledning att tro att samfälligheter och servitut inte är redovisade?
- Ligger gränsen för kvartersmark i anslutning till fastighetsgräns med gränspunkter i osäkert läge eller utan inmätta gränspunkter?
- Angränsar planen till bostadsfastighet eller annan kvartersmarksfastighet utanför planområdet? Om denna fastighetsgräns saknar gränspunkter eller har gränser med stor lägesosäkerhet behöver detta åtgärdas.

2. När detaljplanen berör redan planlagd mark

- Finns det angivet vad som händer med befintliga detaljplaner (inklusive FIB/tomtindelningar/fastighetsplaner)?
- Påverkar den aktuella planen omkringliggande planer så att den aktuella planen eller de befintliga planerna inte längre fungerar?

2.1. Befintliga tomtindelningar eller fastighetsplaner (numera fastighetsindelningsbestämmelser)

- Saknas redovisning av att det finns gällande tomtindelningar eller fastighetsplaner?
- Läggs planområdesgränsen i den nya planen så att en tomt i äldre fastighetsindelningsbestämmelser delas eller så att ett kvarter enligt gällande fastighetsindelningsbestämmelser inte längre kan trafikförsörjas?

3. 3D-bestämmelser i planen

- Kommer det inte finnas en byggnad eller anläggning inom den användning som ska bli ett 3D-utrymme eller en 3D-fastighet?

- 3D - När det finns en sektion (ritning som visar en vertikal genomskärning) med användningar i 3D – Redovisas gräns både ovanför och under användningen som ska vara 3D?
- Är bestämmelser om 3D tillräckligt tydliga? Särskilt gränsdragningar i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats behöver vara tydliga.

4. Allmän plats

4.1. Huvudmannaskap

- Finns det - när det är aktuellt - en uttrycklig planbestämmelse om att det ska vara enskilt huvudmannaskap för en eller flera allmänna platser?
 - Om huvudmannaskapet är delat - Är det tydligt redovisat vilka platser som har kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap?
 - Finns det motivering - särskilda skäl - till varför enskilt huvudmannaskap ska gälla för en eller flera allmänna platser?
 - Framgår det om det är en exploatör eller enskilda fastighetsägare som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägar och grönområden vid enskilt huvudmannaskap?
 - Finns det en redovisning av vilka konsekvenser som valet av huvudmannaskap får för fastighetsägarna när dessa påverkas ekonomiskt till exempel kostnader för ga, gatukostnadsuttag etcetera?
 - Är valet av huvudmannaskap lämpligt med hänsyn till genomförandet och till omgivande planer?
- Exempel på problem:
- Kommunalt huvudmannaskap för väg i plan som inte har anslutning till allmän väg eller kommunal gata

4.2. Utformning av allmän plats

- Är det uppenbart att allmän plats för GATA eller VÄG på någon sträcka smalnar av så att den inte blir tillräckligt bred?
- Innebär planen att det går att säkra rätten för berörda fastigheter till framför allt väg och VA, eller krävs det ytterligare bestämmelser eller fastighetsindelingsbestämmelser?
- Måste utfart från någon fastighet inom eller utanför planen ske längs med en gång- och cykelväg?
- Vid enskilt huvudmannaskap - Är omfattningen av allmän plats - NATUR/PARK o dylikt rimlig i förhållande till planens innehåll och vad som lämpligen bör förvaltas av de boende?

4.3. Inlösen

- Är intrång, krav eller möjlighet att lösa in eller avstå mark och principerna för ersättning kopplat till detta tydligt redovisat? Är avvägningen mellan olika intressen redovisad?

5. Allmän kvartersmark (Kvartersmark för annat än enskilt bebyggande)

Dessa användningar är i de flesta fall allmän kvartersmark:

D (Vård)

E (Teknisk försörjning/teknisk anläggning)

F (Flygtrafik)

M (Minneslund, begravningsplats, krematorium)

S (Skola)

T (Trafik)

De torde i de allra flesta fall kunna tolkas som allmän kvartersmark, undantag finns dock.

Och dessa användningar kan vara båda allmän och enskild kvartersmark:

N (=friluftsliv och camping)

R (=Kultur och fritid (museum, hotell, idrottsplats, sporthall, ridhus, skjutbana).

En annan faktor som kan användas vid avgörandet om det är enskild eller allmän kvartersmark är om användningen är tänkt att kommersialiseras - då är det i regel enskild kvartersmark. Ex Camping som ryms under N har ett kommersiellt syfte medan Motionsspår, som också ryms under N, så är det mer att anse som allmän kvartersmark.

- Finns det kvartersmark som har både användningsbestämmelser om enskild kvartersmark och allmän kvartersmark? Lantmäteriet bör verka för att dessa redovisas separat.
- Saknas det redovisning i planbeskrivningen om att (1) kommunen bedömer att det finns allmän kvartersmark i planen och/eller (2) att det finns en rättighet respektive skyldighet för kommunen att lösa in allmän kvartersmark?

6. Höjd på byggnadsverk

- Används byggnadshöjd i en planbestämmelse? – Avråd från detta, medför risk för oklara tolkningar om byggnader är planstridiga eller inte i framtida lantmäteriförrättningar.

7. VA, uppvärmning och el

- Finns det någon beskrivning om hur VA-försörjning och dagvatten är tänkt att organiseras - genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?
- Redovisas vilka kostnader som planen medför enskilda, till exempel anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme?

8. Markreservat

- Är markreservatet olokaliserat eller gäller mellan två punkter men fritt däremellan? – Mycket olämpligt.
- Har planförfattaren missat att använda sammanfallande egenskapsgräns / alternativt kombinerad egenskapsgräns i situationer där dessa behöver användas?

- Har kommunen använt markreservat för annat enskilt ändamål än ga (det är inte tillåtet)?
- Finns regelverket kring markåtkomst och ersättning vid upplåtelse av rättighet inom markreservatet redovisat i planbeskrivningen?

8.1. Markreservat för allmännyttiga ledningar

- Finns det redovisat vilka typer av allmänna ledningar som ska gå inom angivna l- och u-området och vilka ledningshavare som ska ansvara för dessa ledningar?
- Bör planen kompletteras med u-område för befintliga ledningar eller planerade ledningar inom kvartersmark?
- Har man lagt ut u-l-område men missat beskrivning av att det finns eller ska skapas en rättighet för befintliga eller planerade ledningar?
- Finns det en ledningsrätt inom byggrätt eller korsmark (område som kan byggas) men inget angivet om hur ledningen ska hanteras inför byggnation?

8.2. Markreservat för allmänna trafikändamål

- Finns motivering till varför x-, z- eller t-område lagts ut i stället för allmän plats (tänk även på 3D-situationer)?
- Har kommunen lagt ut x-område utan att skriva något om servitut eller utförande och skötsel av området?

8.3. Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- Är det lämpligare att lägga ut g-området som allmän plats?

Exempel på problematik

- anläggning är av mer allmän karaktär på g-område, till exempel en genomfartsväg som även används av fastigheter utanför kvarteret eller med allmänna målpunkter som badplatser

- Finns det en kombination av g-område (enskilt markreservat) och något allmänt markreservat för samma yta (till exempel i markplan)? Kombinationer av bestämmelsen g med bestämmelserna x, z och t inte genomförs.
- Är det tveksamt om väsentlighets- och båtnadsvillkoren kan uppfyllas för gemensamhetsanläggningar för vilka det har reserverats ett g-område?
- Har man lagt ut g-område på allmän plats? Är det förenligt med den allmänna platsen?

9. Fastighetsstorlek

- Finns bestämmelse om antal fastigheter? Sådan bestämmelse är inte tillåten om planen tas fram enligt PBL – Endast tillåtet om planen tas fram enligt ÄPBL
- Finns det befintliga fastigheter som är mindre än tillåten minsta fastighetsstorlek, är det i så fall beskrivet vad det kan få för konsekvenser?

10. Stängselkrav och utfartsförbud

- Finns det stängselkrav eller utfartsförbud i planområdesgräns?
- Finns det angivet att ett krav på stängsel alternativt förbud mot utfart eller annan utgång ska gälla mellan två områden där inget av dessa är allmän plats? – Detta är inte tillåtet.

11. Genomförandetid

- Saknas angivelse av planens genomförandetid på dokumentet plankarta med bestämmelser?

12. Villkor för lov och villkor för startbesked

- Finns det planbestämmelse med villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL, där villkoret är att vissa åtgärder vidtas som kommunen ska utföra (inte tillåtet)?

13. Nya fastighetsindelningsbestämmelser (FIB)

- Redovisas fastighetsindelningsbestämmelserna på ett tydligt sätt i plankartan eller bör de redovisas på en särskild plankarta? • Är fastighetsindelningsbestämmelserna otydliga till exempel går att tolka på olika sätt?
- Är det beskrivet hur genomförandet är beroende av, eller underlättas av, att fastighetsindelningsbestämmelser tas in i detaljplanen?
- Har kommunen redovisat de prövningar som krävs för att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser?

14. Strandskydd

- Finns det kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd efter planläggningen?

15. Enskilda utfarter på allmän plats NATUR eller PARK

- Ska det finnas rättighet för en viss enskild fastighet över allmän plats (framför allt NATUR eller PARK)? – Det är planstridigt.

16. Genomförandeavtal

16.1. Exploateringsavtal – redovisning av innehåll och konsekvenser

- Saknas redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll?
- Finns det en redovisning av åtagandena i exploateringsavtal, men är redovisningen ändå för otydlig?

- Finns åtaganden för exploatören redovisade under olika rubriker, men utan att det framgår att dessa ingår i ett exploateringsavtal?
- Om det finns flera exploatörer, är det redovisat hur ansvaret mellan dem är fördelat?
- Saknas redovisning av konsekvenserna av att planen helt eller delvis ska genomföras med exploateringsavtal eller markanvisningar?

16.2. Exploateringsavtal – råd till kommunen om innehållet strider mot 6:40-42

- Samrådsskedet: Framgår det av planbeskrivningen att kommunen i ett exploateringsavtal ålägger exploatören att bekosta allmänna byggnadsverk och anläggningar i strid med reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL?
- Granskningskedet: Framgår det av planbeskrivningen att kommunen i ett exploateringsavtal ålägger exploatören att bekosta allmänna byggnadsverk och anläggningar i strid med reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL?

16.3. Markanvisningsavtal – redovisning av innehåll och konsekvenser

- Saknas redovisning av markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll?
- Finns det en redovisning av åtagandena i markanvisningsavtal, men är redovisningen ändå för otydlig?
- Finns åtaganden för exploatören redovisade under olika rubriker, men utan att det framgår att dessa ingår i ett markanvisningsavtal?
- Saknas redovisning av konsekvenserna av att planen helt eller delvis ska genomföras med exploateringsavtal eller markanvisningar?

17. Fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivning

- Är planens konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda tillräckligt beskrivna? Exempelvis ändrad byggrätt förändrat behov av rättigheter eller område för rättigheter
- Har frågan om ansvar för ansökningar om och bekostnad av förrättningar behandlats?

17.1. Fastighetsbildning

- Anges de markförvärv, fastighetsregleringar med mera, som behöver ske vid genomförandet? Framgår konsekvenserna för fastigheter som ska avstå mark till allmänna platser mera tydligt i planbeskrivningen?
- Saknas det redovisning i planbeskrivningen om vilken fastighetsbildning som kan ske med tvång?

17.2. Gemensamhetsanläggningar

- Framgår det vilka fastigheter som är tänkta att delta i nya gemensamhetsanläggningar?
- Behöver gemensamhetsanläggningar upphävas eller omprövas för att planen ska kunna genomföras?

17.3. Servitut

- Är eventuella behov av rättigheter för tillfarter, tekniska anläggningar, med mera på kvartermark säkrade? Finns det förutsättningar för att kunna tillgodose sådana behov vid genomförandet?
- Beskrivs befintliga servitut och hur de påverkas av plangenomförandet? Övriga kostnader och ersättningar för kommunen och enskilda
- Står det om det kommer tas ut planavgift vid framtida lov eller om plankostnaden betalas av en exploatör?
- Har frågan om ersättning berörts för så kallade q- eller r-bestämmelser (skydd av kulturvärden) eller rivningsförbud?
- Finns det någon redovisning i planbeskrivningen om de ekonomiska konsekvenserna för kommunen till exempel kostnader för utbyggnad av gator och VA samt andra exploateringskostnader?

22. Frågor som endast är aktuella vid ändring av detaljplan (Gå även igenom aktuella frågor i resten av checklisten)

- Syns det tydligt i plankartan vilka planbestämmelser som gäller efter ändringen?
- Blir plankartan svår att läsa/tyda efter planändringen?
- Saknas ärendeinformation - uppgifter om namn och datum etcetera kring planändringen på dokumentet plankarta med bestämmelser?
- Står det tydligt redovisat någonstans i planhandlingarna vilka planbestämmelser som upphävs eller ändras?

22.1. Ändring av plan med pågående genomförandetid

- Finns det en motivering till varför ändring eller ersättning av plan kan ske när gällande plan har pågående genomförandetid?
- Finns det ”ny” genomförandetid angiven trots att ändringen avser en plan med pågående genomförandetid?

23. Frågor aktuella vid planprogram / programsamråd

(Gå endast igenom frågorna under denna rubrik vid planprogram/programsamråd)

- *Finns det fastighetsgränser inom planprogrammets område som inte är inmätta eller har dålig lägesosäkerhet?*
- *Finns det inom programområdet gränser mot allmän plats eller mot planområdesgräns med 0,025 eller 0,03 meter i lägesosäkerhet?*
- *Saknas redovisning av vilket huvudmannaskap som ska gälla för allmänna platser?*
- *Saknas det beskrivning om hur VA-försörjning och dagvatten är tänkt att organiseras - genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?*
- *Finns det angivet att exploateringsavtal ska användas vid genomförandet av planen?*