

Överför mark - annars inget bygglov?

Bedömning av en fastighets planöverensstämmelse vid
enskilt huvudmannaskap

Elina Andersson
Johanna Lundblad

Copyright © 2018 Elina Andersson och Johanna Lundblad

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och Samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/18/5417 SE

Tryckort: Lund

Överför mark – annars inget bygglov?

Bedömning av en fastighets planöverensstämmelse vid enskilt huvudmannaskap

Transfer land – or no building permit?

Assessment of a real property unit's correspondence with a detailed development plan with a private principal

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Elina Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Johanna Lundblad, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Eric Norén, doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Martina Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Sofie Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Clara Särnbratt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

allmän plats, bygglov, detaljplan, enskilt huvudmannaskap

Keywords:

public space, building permit, detailed development plan, private principal

Överför mark – annars inget bygglov?

Abstract

There have been several occurrences where the Building committee has not granted a building permit due to the fact that a real property unit contains partly development district and partly public space. Such a real property unit has been regarded as not corresponding with the detailed development plan. Consequently, the Building committee has referred the person who applied for the building permit to the cadastral authority.

If there for a detailed development plan with a private principal is a real property unit which is intruding on public space, should this not restrain the granting of a building permit because of the opportunity to acquire the public space by applying the Joint Facilities Act. This is declared by Didón et al. in the commentary to the Building and Planning Act. Comparatively, it is expressed in the handbook of the Real Property Formation Act that in case of a private principal, the boundary between the development district and public space is not as significant as when the municipality is the principal.

The examination of a real property unit's, which contains partly development district and partly public space, correspondence with a detailed development plan is assessed differently. The aim of this Degree Project in Real Estate Science is to elucidate and examine these differed opinions.

Överför mark – annars inget bygglov?

Sammanfattning

Det har förekommit situationer där en byggnadsnämnd har tolkat att PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a innebär att bygglov inte kan beviljas för en fastighet som består dels av kvartersmark, dels av allmän platsmark. En sådan fastighet ansågs planstridig oavsett aktuellt huvudmannaskap i detaljplanen. Följaktligen har byggnadsnämnden för att bygglovet ska kunna beviljas, hänvisat bygglovssökande till lantmäterimyndigheten.

Att det i en fastighet, inom en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, delvis ingår vägmark torde inte hindra ett beviljande av bygglov på grund av möjligheten att upplåta den allmänna platsen enligt AL. Detta framför Didón m.fl. i lagkommentaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Jämförelsevis framförs det i handboken till FBL att en avvikelse från användningsgränsen synes kunna bedömas med utgångspunkt av detaljplanens huvudmannaskap, varav användningsgränsen vid enskilt huvudmannaskap inte är av samma betydelse eftersom den allmänna platsen inte behöver utgöra en egen fastighet för sin funktion. En upplåtelse av mark kan istället ske enligt AL. Bedömningen av en fastighets planöversstämmelse, vid enskilt huvudmannaskap, innehållande dels kvartersmark och dels allmän platsmark är således tvetydig. Syftet med detta examensarbete är att belysa och undersöka denna oklarhet.

För att kartlägga betydelsefulla verksamhetsområdets förhållningssätt och attityd gentemot en fastighets planöversstämmelse, då denna vid enskilt huvudmannaskap innehåller dels kvartersmark, dels allmän platsmark, har enkäter skickats till kommuners byggnadsnämnder samt Lantmäteriet och kommunala lantmäterimyndigheter. Insamling av data har även skett genom en fallstudie för att beskriva fenomenet av ärenden där bygglov inte har beviljats. Detta på grund av att kommunen har tolkat en fastighet som i en detaljplan består dels av kvartersmark, dels av allmän platsmark som planstridig enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a.

Resultatet av undersökningarna visar på delade meningar kring en fastighets planöversstämmelse då den omfattas av både kvartersmark och allmän platsmark. Övervägande andelen förrättningslantmätare ansåg dock att en fastighets innehåll av allmän platsmark kan godtas och fastighetsbildningen genomföras med hänvisning till mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Denna åsikt delas av en dominerande andel tjänstemän, som tar bygglovsbeslut på delegation. Tjänstemännen grundar ställningstagandet antingen på följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller på PBL 9 kap. 30a §.

Slutsats kan dras att en fastighets innehåll av allmän platsmark inte i sig hindrar ett beviljande av bygglov.

Överför mark – annars inget bygglov?

Förord

Detta examensarbete avslutar fem års studier vid civilingenjörsutbildningen inom Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet genomfördes vid avdelningen för Fastighetsvetenskap och i samarbete med Lantmäteriet.

Vi vill tacka vår handledare och idékläckaren till vårt examensarbete Eric Norén för värdefull respons och entusiasm under arbetets gång.

Vi vill tacka samtliga respondenter som tagit sig tid att delta i vår enkätstudie.

Vi vill tacka goda vänner för en enastående LTH-tid och våra familjer för ovärderligt stöd.

Elina Andersson

Elina Andersson

Johanna Lundblad

Johanna Lundblad

Lund den 26 april 2018

Överför mark – annars inget bygglov?

Författningar och förkortningar

Författningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BL	Byggnadslag (1947:385)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:98)
FIL	Förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet
FL	Förvaltningslag (1986:223)
JB	Jordabalk (1970:994)
KL	Kommunallag (2017:725)
LKLM	Lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SPL	Stadsplanelag (1931:142)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10)

Förkortningar

FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
KU	Konstitutionsutskottets betänkande

Överför mark – annars inget bygglov?

MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och frågeställningar.....	2
1.3	Metod.....	3
1.3.1	Tillvägagångssätt	4
1.3.1.1	Litteraturstudie.....	4
1.3.1.2	Datainsamling och databearbetning	4
1.3.2	Metoddiskussion	7
1.4	Tidigare studier	8
1.5	Disposition	9
2	Gällande rätt.....	10
2.1	Myndighetsutövning	10
2.1.1	Byggnadsnämnden	10
2.1.2	Lantmäterimyndigheten	11
2.2	Detaljplan.....	12
2.2.1	Föregångare till detaljplan.....	12
2.2.2	Kommunala planmonopolet, allmän plats och kvartersmark.....	13
2.2.3	Huvudmannaskap.....	14
2.2.4	Markåtkomst	15
2.2.4.1	Kommunalt huvudmannaskap.....	15
2.2.4.2	Enskilt huvudmannaskap	16
2.2.5	Exploatörsbestämmelser	17
2.3	Gemensamhetsanläggning.....	18
2.3.1	Markupplåtelse.....	20
2.3.2	Förvaltning.....	21
2.4	Ersättning och förrättningskostnad vid markåtkomst	22
2.4.1	Fastighetsreglering	22
2.4.1.1	Ersättning.....	22
2.4.1.2	Förrättningskostnader.....	24
2.4.2	Gemensamhetsanläggning.....	25
2.4.2.1	Ersättning.....	25
2.4.2.2	Förrättningskostnader.....	26
2.5	Markåtkomst till allmän plats – ett exempel.....	26
2.6	Bygglov.....	28
2.6.1	Förutsättningar för bygglov inom detaljplan	28
2.6.1.1	Planstridiga byggnadsverk och fastigheter	30
2.6.1.2	Mindre avvikelse i FBL	34
2.6.1.3	Samband mellan avvikelse från detaljplan i PBL och FBL	36
2.6.2	Villkorat bygglov	38
3	Empiri	40
3.1	Enkätundersökning.....	40
3.1.1	Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap	40
3.1.1.1	Enkät svar	40

Överför mark – annars inget bygglov?

3.1.1.2 Lantmäterimyndigheternas tillägg till enkäten	48
3.1.2 Bygglov och enskilt huvudmannaskap	50
3.1.2.1 Enkät svar	50
3.1.2.2 Byggnadsnämndernas tillägg till enkäten	56
3.2 Fallstudie	57
3.2.1 Fall	58
3.2.2 Övriga fall	73
3.2.2.1 Bygglov och fastighetsbildning	73
3.2.2.2 Fastighetsbildning	74
4 Analys	76
4.1 Bedömning av det planliga ursprungsläget	76
4.2 Följsamhetsbestämmelsen vid avvikelse från detaljplan	79
4.3 Olika betydelse av användningsgränser beroende på huvudmannaskap?	82
5 Diskussion och slutsatser	85
6 Diskussion kring felkällor	91
Referenslista	95
Bilaga 1. Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap	
Bilaga 2. Bygglov och enskilt huvudmannaskap	
Bilaga 3. Kommunala lantmäterimyndigheter som deltagit i studien	
Bilaga 4. Statliga lantmäterikontor som deltagit i studien	
Bilaga 5. Kommuner vars byggnadsnämnder deltagit i studien	
Bilaga 6. Förrättningsakter	
Bilaga 7. Bygglovsärenden	
Bilaga 8. Detaljplaner	

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det har förekommit situationer där en byggnadsnämnd har tolkat att plan- och bygglagen (PBL) 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a innebär att bygglov inte kan beviljas för en fastighet som består dels av kvartersmark, dels av allmän platsmark. En sådan fastighet ansågs planstridig av byggnadsnämnden, oavsett aktuellt huvudmannaskap i detaljplanen. Inte heller tolkades sådan planstridighet vara en avvikelse som godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller vid en fastighetsbildning enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller som en liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 30a §. Följaktligen har byggnadsnämnden hänvisat bygglovssökande till lantmäterimyndigheten för fastighetsbildning för att bygglovet i fråga ska kunna beviljas.

Bestämmelser för genomförandet av detaljplaner för allmänna platser när kommunen är huvudman regleras i PBL 6 kap. I PBL 6 kap. 1 § 1 st. p. 1 stadgas att kommunen har möjlighet att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen. Vidare regleras i PBL 6 kap. 1 § 3 st. att bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen (AL) tillämpas vid enskilt huvudmannaskap.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän platsmark gemensamt på de fastighetsägare som äger kvartersmark inom planområdet. Ofta löses detta i praktiken genom inrättande av en gemensamhetsanläggning som i sin tur förvaltas av en sällskapsförening. Vidare - och till skillnad från vid kommunalt huvudmannaskap - finns inga särskilda bestämmelser i PBL för iordningställande, upplåtande och markåtkomst för allmän platsmark vid enskilt huvudmannaskap. Det saknas med andra ord tvångsmöjligheter för huvudmannen att genomföra planen inom ramarna för PBL.¹ Däremot har huvudmannen för den allmänna platsen, enligt PBL 14 kap. 15 § 1 st., en villkorlös skyldighet att på fastighetsägarens begäran förvärva den allmänna platsmarken med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Fastighetsägaren kan dessutom enligt AL 18 § 1 st. p. 2 begära en förrättning och således tvångsinrätta en gemensamhetsanläggning. Den allmänna platsmarken upplåts därmed till förmån för gemensamhetsanläggningen. Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell uttalar att förvärvsformen för mark som på obegränsad tid upplåtes för vägändamål torde spela mindre roll då ett samtidigt utnyttjande för annat ändamål i princip är omöjligt.² Således kan frågan ställas om ett inrättande av en gemensamhetsanläggning vid enskilt huvudmannaskap är tillräckligt för att anse att en fastighet, innehållande både kvartersmark och allmän platsmark, överensstämmer med detaljplanen. Med andra ord skulle detta innebära att en användningsgräns mellan kvartersmark och allmän platsmark eventuellt kan ha olika ställning beroende

¹ Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. (2011). *Markåtkomst och ersättning*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, s 109, 115

² Ibid

på typ av huvudmannaskap i detaljplanen. I Lantmäteriets handbok till FBL kan utläsas att en användningsgräns inte är av samma betydelse vid enskilt huvudmannaskap då den allmänna platsen inte behöver utgöra en egen fastighet för plan genomförandet och följaktligen att användningsgränser inte torde vara en bestämmelse som absolut måste följas vid en bygglovsprövning.³ Vidare förs argument i lagkommentaren till PBL att en fastighet innehållande allmän platsmark vid enskilt huvudmannaskap torde kunna beviljas bygglov med hänvisning till liten avvikelse.⁴ Lagstiftningen gällande hur bedömningen av en fastighets planöverensstämmelse vid enskilt huvudmannaskap ska göras är otydlig och det finns ett befogat (?) tolkningsutrymme.

1.2 Syfte och frågeställningar

Av ovan anförda kan sägas att bedömningen av en fastighets överensstämmelse med detaljplan vid enskilt huvudmannaskap, innehållande dels kvartersmark och dels allmän platsmark, är tvetydig. Syftet med detta examensarbete är att belysa och undersöka denna oklarhet.

Syftet bryts ner i ett antal frågeställningar:

- Hur bedöms, i praktiken, en fastighets överensstämmelse med detaljplan vid en bygglovsprövning enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a då det råder enskilt huvudmannaskap och vederbörande fastighet innehåller allmän platsmark?
- Hur appliceras tidigare utförda planbedömningar i praktiken, enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b på efterföljande prövningar av en fastighets planöverensstämmelse, vid enskilt huvudmannaskap?
- Hur inverkar en detaljplans huvudmannaskap på betydelsen av användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark?

³ Lantmäteriet (2017b). *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Lantmäteriet, s 152-153

⁴ Didón, L. U., Adolfsson, C., Hjalmarsson, J., Magnusson, L. & Molander, S. *Plan- och bygglagen (2010:900) kommentaren till 9 kap. 31b §*, Zeteo

1.3 Metod

Utgångspunkten i examensarbetet är att utifrån frågeställningar, myndighetsbeslut eller rättsfall systematisera rättskällor och dra slutsatser ur gällande rätt. Denna metod benämns *rättsdogmatisk metod*. Det som tolkas är ett normativt system uppbyggt på auktoritativa källor.⁵ Genom att analysera olika beståndsdelar ur rättskälleläran erhålls ett resultat som speglar hur en rättsregel ska tillämpas i en konkret situation. Det är detta samband mellan tillämpning och abstrakta rättsregler som ger rättsdogmatiken dess särskilda karaktär. Kärnan i metoden är att åskådliggöra ett rättsligt problem och sätta dess frågeställningar på sin spets i en viss tvistesituation.⁶

Det finns kvantitativa- och kvalitativa metoder. Kvantitativa metoder lämpar sig för studier där syftet uppnås genom att mäta kunskapsinsamlingen i ett brett spektrum. Kvantitativa metoder resulterar i data som kan summeras, kategoriseras och vars slutsatser i olika grad kan generaliseras. Genom kvantitativ mätning kan uppskattas hur beskrivna förhållanden och attityder är utbredda inom den undersökta gruppen. Kvalitativa metoder tränger in på djupet för att, för en företeelse, söka ett sammanhang. Kvalitativa metoder är flexibla i den mån att de kan anpassas efter hur studien utvecklar sig samt att datainsamlingen kan ske kontinuerligt.⁷

En trovärdig och pålitlig undersökning ska ha en hög validitet och reliabilitet. Begreppen har ett nära samband, ju högre reliabiliteten är desto bättre förutsättningar finns för en hög validitet. Termen reliabilitet tar sikte på att vid en upprepning av en undersökning, under så likartade förhållanden som möjligt, ska samma resultat kunna uppnås. En hög reliabilitet eftersträvas. En undersökning med hög reliabilitet innehar data som kan kontrolleras och undersökningens trovärdighet är hög. Reliabiliteten bestäms av hur en undersökning genomförs och hur dess data bearbetas. Vid en kvantitativ metod är det av vikt att undersökningen genomförs på samma sätt och på samma villkor oavsett när och var studien görs. Används en kvalitativ metod är det viktigt att säkerställa uppgifternas pålitlighet. Om ett frågeformulär används i undersökningen kan flera frågor ställas för att mäta en och samma variabel och således öka reliabiliteten.⁸

Begreppet validitet handlar om en undersöknings giltighet, om en studie verkligen mäter det som avsetts. För att åstadkomma en hög validitet är det av vikt att strukturera och klarlägga studiens frågeställningar. Vid vidare datainsamling är det av avgörande betydelse att informationen är giltig.⁹

⁵ Sandberg, C. *Om teoribildning och rättsvetenskap*, JT 2004/05, s 316

⁶ Kleineman, J. (2013). *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, redigerad av Korling, F.

och Zamboni, M. 1 uppl. Lund: Studentlitteratur, s 21, 26, 30

⁷ Eliasson, A. (2006). *Kvantitativ metod från början*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur, s 21-22, 27-28, 30

⁸ *Ibid*, s 14-17

⁹ *Ibid*

1.3.1 Tillvägagångssätt

1.3.1.1 Litteraturstudie

I examensarbetets teoridel läggs grunden för ämnet och förutsättningar skapas för att bygga vidare på befintlig kunskap. Utgångspunkten för examensarbetets teoretiska del är främst relevant lagstiftning och dess förarbeten. Med förarbeten menas de utredningar och förslag som föregår lagstiftning. Dessa kan ge närmare vägledning om bestämmelsernas grund och tillämpning. Lagkommentarer används för att på paragrafnivå få en kärnfull belysning av gällande rätt och möjlighet att tillhandahålla vägledande praxis. Tillämpliga rättsfall åskådliggörs således för att sätta bestämmelserna i ett sammanhang.¹⁰ För paragrafer som är väsentliga för examensarbetets innehåll görs en historisk tillbakablick av bestämmelserna för att skapa en djupare förståelse för dessas underliggande syften. Utöver detta granskas rättsvetenskaplig litteratur samt myndighetspublikationer inom ämnet. För att finna relevant rättsvetenskaplig litteratur används *LUBsearch*, en gemensam ingång till bibliotekens samlade resurser, inom Lunds universitet.¹¹ Då studiens ämne som helhet sällan är förekommande i litteratur, krävs att studien delas in i mindre beståndsdelar för att identifiera delkapitel, eller motsvarande, i litteratur som behandlar delämnet. Sökorden som primärt nyttjas i databasen är: *plan- och bygglagen, detaljplan, allmän plats, huvudmannaskap, enskilt huvudmannaskap, bygglov, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, gemensamhetsanläggning*. Det ska även nämnas att det är till särskild hjälp att studera sekundärkällors referenslistor, exempelvis tidigare skrivna examensarbeten, för att påträffa användbar rättsvetenskaplig litteratur.

1.3.1.2 Datainsamling och databearbetning

Lagstiftningen gällande hur bedömningen av en fastighets planöverensstämmelse vid enskilt huvudmannaskap ska göras är otydlig och det finns ett befogat (?) tolkningsutrymme. Datainsamling sker således för att klarlägga betydelsefulla verksamhetsområdets förhållningssätt och attityd gentemot en fastighets planöverensstämmelse, då denna vid enskilt huvudmannaskap innehåller dels kvartersmark, dels allmän platsmark. Metodiken som används är kartläggning med syfte att beskriva en företeelse. Metoden är kvantitativ i den mån att den insamlade datan kan räknas och klassificeras, för att få ett brett och mätbart resultat vars slutsatser i olika grad kan generaliseras. Möjlighet till generalisering och upprepningsbarhet är den kvantitativa metodens största styrkor.¹² Ett effektivt sätt att samla in och analysera data är genom enkäter för att på ett strukturerat sätt samla in svar på ett likartat vis från olika personer. Enkäter skickas därför till kommuners byggnadsnämnder samt Lantmäteriet

¹⁰ Bernitz, U., Heuman, L., Leijonhufvud, M., Seipel, P., Warnling-Nerep, W. & Vogel, H-H. (2014). *Finna rätt. Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. 13 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, s 111-112, 134

¹¹ Lunds universitet (2018). *LUBsearch & Elektroniska Resurser: Vad är LUBsearch?* Lund: Lunds universitet

¹² Höst, M., Regnell, B. & Runesson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. 6 uppl. Lund: Studentlitteratur, s 31-33

och kommunala lantmäterimyndigheter för att få deras inställning och ståndpunkt angående om en fastighet inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap kan innehålla dels kvartersmark, dels allmän platsmark och samtidigt anses överensstämma med plan. Ett antal scenarier skisseras och flervalsoalternativ struktureras för att föra fram myndigheternas synsätt. Om en stor grupp ska undersökas kan det vara nödvändigt att göra ett statistiskt urval av vilka som ska ingå i undersökningen. När urvalsramen definieras är det relevant att det finns en fullständig bild över alla i gruppen för att resultatet ska kunna anses representativt för alla i gruppen.¹³ Gruppen i denna studie är byggnadsnämnder och lantmäterimyndigheter. För att med så hög sannolikhet som möjligt erhålla resultat som kan sägas representera hela gruppen görs, vid utskick av enkäterna, endast ett urval i den meningen att de skickas till byggnadsnämnder och lantmäterimyndigheter. Dessa myndigheter anses tillsammans kunna representera det praktiska ställningstagandet för examensarbetets frågeställningar. Det är lantmäterimyndigheterna som skapar förutsättningar för att bebygga och utveckla lämpliga fastigheter.¹⁴ Byggnadsnämnden handhar lovgivelse för bebyggelse enligt PBL 9 kap. 20 §. Frågeformuläret besvaras av tjänstemän som tar beslut om bygglov på delegation av respektive kommuns byggnadsnämnd respektive förrättningslantmätare vid lantmäterimyndigheterna. Flera svar tillåts från samma byggnadsnämnd eller lantmäterimyndighet för att erhålla så många svar som möjligt från yrkesverksamma inom ämnet. Det är dock av intresse att förutom antalet svar även kartlägga svarens geografiska spridning.

Den kvantitativa insamlingen av data som görs har en hög reliabilitet genom tydliga rutiner i undersökningen samt att densamma, med enkelhet, kan prövas vid likartade förhållanden och leda till samma resultat. Hög reliabilitet uppnås även genom att frågeformuläret ställer flera frågor för att illustrera en och samma problemformulering - huruvida en fastighet, inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap, innehållande både kvartersmark och allmän platsmark är att anse planstridig eller planstridig. Svarsfrekvensen för examensarbetets enkätundersökning är 52 procent (lantmäterimyndigheter) och 41 procent (byggnadsnämnder). Validiteten har främst betydelse vid kvantitativa metoder.¹⁵ Insamlad data från den undersökta gruppen anses högst pålitlig och anses avspegla det praktiska ställningstagandet till studiens frågeställningar. Således är validiteten att betrakta som hög.

Insamling av data sker även genom en kvalitativ fallstudie för att på djupet beskriva fenomenet av ärenden där bygglov inte beviljats genom att en byggnadsnämnd har tolkat att en fastighet som i en detaljplan består dels av kvartersmark, dels av allmän platsmark är att anse som planstridig enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a vid enskilt huvudmannaskap. Sålunda har, för att bygglov ska kunna beviljas, krav på fastighetsbildningsåtgärd ställts. Därav är målet att identifiera dessa förrättningsakter tillsammans med bygglovshandlingar. Den teknik som används vid aktuell fallstudie är arkivanalys. Med detta menas att dokumentation som tagits fram för ett annat syfte än

¹³ Eliasson (2006), s 44

¹⁴ Lantmäteriet (u.å.a). *Om oss*. Gävle: Lantmäteriet

¹⁵ Eliasson (2006), s 17

den aktuella undersökningen används.¹⁶ Undersökta fall är visserligen av samma karaktär, men motiveringen bakom besluten kan skilja sig åt, varav en djupgående textanalys är berättigad. I arbetet analyseras relevanta förrättningsakter och bygglovshandlingar för att sätta in dessa i gällande rätt. Det är detaljplanelagda områden med enskilt huvudmannaskap som är av intresse för studien.

Enligt den tidigare gällande byggnadslagen (BL), skiljdes områden med stadsplaner, där enligt BL 49 § kommunalt huvudmannaskap gällde, från områden med byggnadsplaner med enskilt huvudmannaskap, varav det sistnämnda är särskilt vanligt i områden för fritidsbebyggelse.¹⁷ För sådana tidigare renodlade fritidsområden sker ibland en successiv omvandling till permanentboende. Denna företeelse återfinns särskilt i kommuner angränsande till stora städer, vilket uppmärksammades redan i KU:s betänkande 1979/80:13 *med anledning av motioner om begränsning av det kommunala serviceansvaret för fritidsbebyggelse*. Följaktligen väljs att undersökningen i examensarbetet innefattar de kommuner som angränsar till Sveriges tre största kommuner; Stockholm, Göteborg och Malmö.¹⁸ Utöver detta sker en utökad undersökning i Skåne län eftersom det är där som studiens frågeställningar har uppmärksammats i media, bland annat i en artikel från Sydsvenskan.¹⁹ Ett ytterligare sökkriterium är tidsramen - sökningen begränsas till åren 2010-2018. Situationen där fastighetsägare ej beviljats bygglov och istället hänvisats till lantmäterimyndigheten på grund av att berörd fastighet innehåller både kvartersmark och allmän platsmark, aktualiserades omkring år 2012.²⁰

Vid en successiv omvandling från fritidsområden till områden för permanentboende kan det bli aktuellt att ansöka om bygglov. Det kan då hända att byggnadsplanen/detaljplanen med enskilt huvudmannaskap inte är genomförd i sin helhet varför fastighetsbildning skulle kunna bli ett krav. Fastighetsbildningsåtgärden som är aktuell är fastighetsreglering - fastighetsbildningslagen (FBL) 5 kap. 1 § 1 st. p. 1 – eftersom det är en sådan åtgärd som tillämpas då mark överförs från en fastighet till en annan. Verktuget som används för att hitta förrättningar är tjänsten *ArkivSök*. Detta är en avtalstjänst som tillhandahålls av Lantmäteriet. Tjänsten ger tillgång till förrättningsakter, detaljplaner och historiska kartor.²¹ Samtliga fastighetsregleringar med tidigare nämnda begränsningar och sökkriterier har studerats. Genom att i första hand utgå ifrån förrättningsakter där fastighetsregleringar genomförts i ovan geografiska- och tidsmässiga begränsning, kan därefter information begäras om bygglov som nekats/beviljats på vederbörande fastighet som skett i nära samband med aktuell fastighetsbildning. Således är förhoppningen att ett representativt material för

¹⁶ Höst, Regnell & Runesson (2006), s 33-36

¹⁷ Jfr ÄPBL 17 kap. 6 § och övergångsbestämmelser till PBL p. 7

¹⁸ SCB (2018). *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2017 och befolkningsförändringar 1 oktober–31 december 2017. Totalt*. Örebro: SCB

¹⁹ Amnell, M. *Vellinge kommun krävde gratis mark i utbyte mot bygglov*. Sydsvenskan. 2016-02-29

²⁰ *Ibid*

²¹ Lantmäteriet (u.å.b). *ArkivSök*. Gävle: Lantmäteriet

aktuellt ämne återfinns. För att få en överblick över valda fastigheter i fallstudien samt den ingående markens eventuella belastningar av rättigheter används fastighetsregistret med tillhörande karttjänst. Åtkomst till detta löses genom besök vid Lantmäteriet i Malmö, *Allmänhetens terminal*. Där finns tillgång till *Allmänhetens FR Webb* för att erhålla fastighetsinformation samt *GeoVy* för att granska kartor.²²

Reliabiliteten för den kvalitativa datainsamlingen är hög, då undersökningen genomförs utifrån tydligt angivna förutsättningar och rutiner. Genom att i datainsamlingen kombinera kvantitativ och kvalitativ metod täcks olika infallsvinklar in och tillför studien olika slags information för att på så sätt få en mer heltäckande bild.²³ Den inhämtade datan kommer att analyseras tillsammans med lagstiftningen samt teoretisk kunskap i rättsfall, förarbeten, lagkommentarer och handböcker till lagstiftning. Således kommer observationerna sättas in i en teoretisk referensram för att göra det möjligt att dra tillämpliga slutsatser.

1.3.2 Metoddiskussion

Det är av vikt att vara medveten om och att beakta att valda metoder för utförandet av examensarbetet har för- och nackdelar.

Enkäterna som skickas till byggnadsnämnder och lantmäterimyndigheter består till största delen av slutna frågor vilket innebär att ställda frågor besvaras genom fördefinierade svarsalternativ. Fördelarna med slutna frågor är att alla svar som ges är användbara för aktuell studie genom att svarsalternativen utformas på ett sådant sätt att alla svar blir relevanta för aktuell frågeställning. Svarsfrekvensen torde dessutom bli högre eftersom det upplevs som enklare och snabbare att kryssa i sitt svar gentemot att författa ett eget. Den största nackdelen med slutna frågor är att svarsalternativ kan missas - de som svarar på enkäten kan sakna svarsalternativ som överensstämmer med det de vill svara.²⁴ För att hantera denna nackdel avslutas enkätundersökningen med en öppen fråga. En öppen fråga är öppen i den meningen att det inte finns svarsalternativ. Den svarande får själv författa sitt svar. På detta sätt är sannolikheten större att alla möjliga svar täcks in. En nackdel är dock att analysen av svaren är svårare. Det kan vara svårt att kategorisera och tolka svaren och risken finns att svaren inte är relevanta för studiens frågeställningar.²⁵

Fallstudien har vissa för- och nackdelar som även kännetecknar kvalitativa metoder i största allmänhet. En fördel med fallstudier är att information kan samlas in så länge det behövs.²⁶ I detta sammanhang innebär det att sökandet efter förrättningsakter och inhämtandet av bygglov, kan pågå ända tills det upplevs att tillräckligt många fall

²² Lantmäteriet (u.å.c). *Allmänhetens terminal*. Gävle: Lantmäteriet

²³ Eliasson (2006), s 31

²⁴ Ibid, s 37

²⁵ Ibid

²⁶ Ibid, s 27

hittats. En nackdel med en kvalitativ studie är att resultatet är svårt att generalisera och tillämpa i andra fall än de som studerats.²⁷

Av vikt att diskutera angående fallstudien är alternativa tillvägagångssätt som hade varit möjliga för att besvara examensarbetets frågeställningar. Ett alternativ hade varit att begära ut samtliga bygglovsärenden inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap från Sveriges samtliga kommuner för att sedan genomsöka fastighetsregistret för respektive fastighet och identifiera intressanta förrättningar. En korsvis jämförelse mellan respektive fastighets bygglovsärenden och förrättningar hade resulterat i identifikation av om en fastighets innehåll av allmän platsmark hindrar ett beviljande av bygglov utan ett föregående av fastighetsbildning. Ett sådant tillvägagångssätt hade dock varit tidsödande och praktiskt svårt att genomföra inom examensarbetets ramar. Med anledning av detta görs i fallstudien ett tvärsnitt av Sveriges kommuner bestående av angränsande kommuner till Stockholm, Göteborg, Malmö samt kommuner längs kusten i Skåne län, se avsnitt 1.3.1.

Eftersom att det bästa tillvägagångssättet för att identifiera intressanta fall till fallstudien inte är möjligt, kompletteras fallstudien med en enkätundersökning. Genom att enkätundersökningen skickas ut till Lantmäteriet (48 kontor), samtliga kommunala lantmäterimyndigheter (39 myndigheter) och samtliga kommuners byggnadsnämnder, (267 stycken då vissa kommuner har gemensam förvaltning) bidrar enkätundersökningen till en utökad kartläggning av förrättningslantmätarens och tjänstemäns ställningstagande i frågan. Kartläggningen utökas på så sätt även geografiskt.

1.4 Tidigare studier

Några tidigare examensarbeten har berört examensarbetets ämne.

Examensarbetet med titel *Restfastigheter* av Johansson och Persson (2012) berör skapandet av restfastigheter i några kommuner i Skåne län i samband med genomförande av detaljplaner. I arbetet berörs hur byggnadsnämnder har krävt att fastigheter vid en bygglovsansökan ska överensstämma med en gällande detaljplan, genom att bygglov inte har beviljats för en fastighet som har bestått av både kvartersmark och allmän platsmark, utan genomförd fastighetsbildning. Detta examensarbete tar fokus på dessa restfastigheter som kan bildas med stöd av FBL 3 kap. 9 § som ett led i en successiv förbättring av fastighetsindelningen. I arbetet förs ingen större diskussion angående planöverensstämmelse utan fokus ligger på bildande, förvaltning och ägandehantering av restfastigheter.

En del av vårt examensarbets problemställning kan beaktas i ljuset av *liten avvikelse* enligt PBL 9 kap. 31b §²⁸ samt *mindre avvikelse* enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Ett

²⁷ Denscombe, M. (2000). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund. Studentlitteratur, s 399-400

²⁸ Jfr 9 kap. 30 § 1 st p. 1 b. och 9 kap. 30a §

examensarbete som berör hanteringen av förstnämnda paragraf är *Planavvikelser - en studie i tolkningen av begreppet* av Glad (2012). I detta arbete åskådliggörs innebörden och den praktiska användningen av begreppet liten avvikelse. Vidare presenterar Nehlin och Preston (2015) i examensarbetet *Tio nyanser av mindre avvikelse* vilka huvudfaktorer som påverkar bedömning av tillåtligheten av en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st.

Inom ramen för examensarbetsämnet är det intressant att även fråga sig hur fastighetsbildningsbeslut påverkar bygglovsbeslut och vice versa. Examensarbetet *Fastighetsbildning och bygglov* av Emma Bernvill (2011) behandlar detta ämne - lantmäterimyndighetens och byggnadsnämndens bundenhet gentemot varandra.

1.5 Disposition

1 Inledning

I detta kapitel beskrivs bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar samt tillämpad metodik. Avslutningsvis redogörs för tidigare gjorda studier som delvis berört examensarbetets ämne.

2 Gällande rätt

I kapitlet presenteras gällande rätt inom fastighetsbildnings- och byggnadslagstiftningen genom att skildra lagstiftningens förarbeten, lagkommentarer, vägledande praxis och myndighetspublikationer. Avsnittet berör myndighetsutövning, huvudmannaskap i detaljplaner, bestämmelser kring markåtkomst till allmän plats samt förutsättningar för bygglov.

3 Empiri

Här presenteras resultaten av enkätundersökningen genom att statistiskt illustrera förrättningslantmätarens och tjänstemäns ställningstaganden. I fallstudien redogörs för fall där fastigheters innehåll av allmän platsmark har ansetts hindra ett beviljande av ansökt bygglov. Fastighetsägare har, för att erhålla bygglov, uppmanats att ansöka om fastighetsreglering.

4 Analys

I detta avsnitt analyseras den inhämtade datan tillsammans med gällande lagstiftning samt teoretisk kunskap från rättsfall, förarbeten, lagkommentarer och myndighetspublikationer för att besvara examensarbetets frågeställningar.

5 Diskussion och slutsatser

Med utgångspunkt i analysen sker en sammanfattande diskussion för att framföra examensarbetets slutsatser.

6 Diskussion kring felkällor

I avsnittet diskuteras eventuella felkällor, resultaten värderas och eventuella svagheter och begränsningar redogörs.

2 Gällande rätt

Teorin i denna studie avser att redogöra för relevant gällande rätt inom fastighetsbildnings- och byggnadslagstiftningen genom att skildra lagstiftningens förarbeten, lagkommentarer, vägledande praxis och myndighetspublikationer. Utöver gällande rätt sker en tillbakablick i äldre rätt för att förtydliga vissa bestämmelsers utveckling och underliggande syfte.

2.1 Myndighetsutövning

I portalparagrafen till Kungörelsen om beslutad ny regeringsform (RF) stadgas att statskicketts grunder bygger på att all offentlig makt ska utövas under lagarna. RF 1 kap. 8 § stadgar att rättsordningen finns för den offentliga förvaltningen, statliga- och kommunala förvaltningsmyndigheter. Med andra ord är en myndighet en offentlig verksamhet inom förvaltningsorganisationen, som är underställd stat eller kommun.²⁹ Enligt RF 1 kap. 9 § ska förvaltningsmyndigheter beakta allas likhet inför lagen och iaktta saklighet och opartiskhet. Det följer av RF 12 kap. 2 § att förvaltningsmyndigheter innehar självstyre i den mån att ingen myndighet, riksdagen eller ett kommunalt beslutande organ kan bestämma utgången av ett beslut mot en enskild eller en kommun eller vad som övrigt rör tillämpningen i lag.

Enligt förvaltningslagen (FL) 1 § tillämpas lagen vid handläggning av ärenden hos förvaltningsmyndigheter om det ej, enligt FL 3 §, finns andra gällande bestämmelser som avviker från FL. FL 7 § stadgar att alla ärenden som handläggs av en förvaltningsmyndighet mot enskild ska göras enkelt, snabbt och billigt utan att säkerheten eftersätts. Vid myndighetsutövning mot enskild ska beslut i ett ärende motiveras, vilket följer av FL 20 §. Denna motiveringsskyldighet syftar till att skäl för beslut tydligt ska framgå samt stödja att en omsorgsfull och saklig prövning skett av ärendet. Motivering kan dock helt eller delvis utelämnas om det är uppenbart obehövt att upplysa om skälen. Detta följer av FL 20 § 1 st. p. 1. Gällande lantmäteri-förrättningar finns en specialbestämmelse i FBL 4 kap. 17 § 2 st., varav denna har företräde framför FL. Bestämmelsen reglerar att ett beslut ska innehålla skälen för beslutet. Skälen får dock utelämnas om motivering anses överflödig.

2.1.1 Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är en kommunal förvaltningsmyndighet som hanterar kommunens verksamhet inom PBL. Byggnadsnämnden är både en tillståndsmyndighet och/eller tillsynsmyndighet som på statens uppdrag har att tillse att gällande lagar följs och

²⁹ Wahlberg, G. (2015). *Byggnadsnämndens lovhantering, m.m.: handbok om kommunens hantering av ärenden om bygglov, besked, anmälningar, samråd, tillsyn, svartbyggande m.m.* 6 uppl. Täby: PBF Plan- & byggforum, s 9

genom myndighetsutövning bestämma om en enskilds förmån, rättighet eller disciplinpåföljd.³⁰

Varje kommun ska ha en byggnadsnämnd enligt PBL 12 kap. 1 §. Byggnadsnämnden består av förtroendevalda ledamöter vilka representerar olika politiska partier. Nämnden kompletteras av en förvaltning med tjänstemän som bereder ärenden och utför uppgifter på byggnadsnämndens vägnar.³¹ Enligt PBL 12 kap. 5 § gäller bestämmelserna i kommunallagen (KL) om nämnder för byggnadsnämnden. Av nämnden eller den nämnden delegerat, KL 6 kap. 37 §, ska beslut tas varav det ligger på nämnden eller den delegerade att driva ärendet till ett avslut.³² Dessa bindande beslut, som riktar sig mot enskilda, är att hänföra till myndighetsutövning.³³

2.1.2 Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning syftar till att nybilda eller ombilda fastigheter, vilket följer av FBL 2 kap. 1 §. Fastighetsbildning är en typ av myndighetsutövning där enskilda intressen ska vägas mot allmänna sådana angående användningen av mark.³⁴ Enligt FBL 2 kap. 2 § handläggs fastighetsbildningsförrättningar av en lantmäterimyndighet. Med lantmäterimyndighet avses antingen den statliga lantmäterimyndigheten Lantmäteriet eller någon av de 39 kommunala lantmäterimyndigheterna.³⁵ De kommunala lantmäterimyndigheterna ansvarar för lantmäteriförrättningar inom den egna kommunen och handlägger ärenden om fastighetsbildning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning, fastighetsregistrering, anläggnings- och ledningsrättsförrättning. Detta följer av lagen om kommunal lantmäterimyndighet (LKLM) 5 § 1 st. De ansvarar i huvudsak för samma verksamhet som Lantmäteriet, med vissa undantag som regleras i LKLM 5 § 1 st. p. 1-4. Enligt LKLM 6 § utövar Lantmäteriet tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Lantmäteriet är den statliga lantmäterimyndigheten, vilket följer av förordningen med instruktion för Lantmäteriet (FIL) 1 §. Förutom, enligt FIL 2 §, ombesörjning av frågor om fastighetsindelning, geografisk information, fastighetsinformation, inskrivning samt geodetiska referenssystem har även Lantmäteriet ett nationellt samordningsansvar för produktion och utveckling inom geodataområdet, FIL 4 §.

³⁰ Wahlberg (2015), s 5, 9-10

³¹ Boverket (2016a). *Byggnadsnämnden*. Karlskrona: Boverket

³² Ibid

³³ Boverket (2016b). *Myndighetsutövning i detaljplaneprocessen*. Karlskrona: Boverket

³⁴ Statskontoret (2017). *Delat ansvar för fastighetsbildning*. Stockholm: Statskontoret, s 12

³⁵ Lantmäteriet (u.å.d) *Kommunala lantmäterimyndigheter*. Gävle: Lantmäteriet

2.2 Detaljplan

Avsnittet berör detaljplan med fokus på huvudmannaskap och tillhörande lagstiftning om markåtkomst och förvaltning av allmän platsmark.

2.2.1 Föregångare till detaljplan

Detaljplaner infördes i samband med äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Ikraftträdandet innebar att tidigare gällande stads- och byggnadsplaner vidare gällde som detaljplaner, ÄPBL 17 kap. 4 § 1 st. Stadsplaner förekom i ett flertal äldre lagar; 1874 års Byggnadsstadga och Brandstadga för rikets städer, lagen (1907:67) angående stadsplan och tomtindelning, lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad, 1931 års stadsplanelag (SPL) och BL från 1947. Syftet med stadsplaner var att reglera tätbebyggelsens användning gällande vilken mark som fick bebyggas och vilka områden som skulle utgöra allmän plats. Genom lagen (1907:67) angående stadsplan och tomtindelning infördes det kommunala planmonopolet. Kommunerna fick genom lagen rätt att lösa in mark som i stadsplaner var föreskriven som allmän plats. Stadsplaner fastställdes av Kungl. Maj:t eller regeringen. Kungl. Maj:t hade dock inte befogenhet att avvika från planen utan berörd kommuns godkännande. Flera reformer av stadsplaner skapade möjlighet att mer detaljerat styra utformningen av enskilda byggnader.³⁶ Huvudmannaskapet i stadsplanerna var genomgående kommunalt, BL 49 §, det vill säga kommunen var den som ansvarade för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna.³⁷ Genom övergångsbestämmelser till PBL p. 5 via hänvisning till ÄPBL 17 kap. 4 § 1 st, gäller stadsplaner idag som detaljplaner.

Genom byggnadsplaner reglerades planläggning av mark avsedd för bebyggelse på landsbygden eller i mindre tätorter. Det var genom SPL och senare BL som byggnadsplaner antogs. Fastighetsägare svarade själva för planers genomförande samt skötseln av gemensamma platser.³⁸

Genom ikraftträdandet av BL ersattes och jämställdes avstyckningsplaner med byggnadsplaner.³⁹ Genom övergångsbestämmelser till PBL p. 5 via hänvisning till ÄPBL 17 kap. 4 § 1 st, gäller byggnadsplaner idag som detaljplaner. Avstyckningsplaner illustrerade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. I planregleringen gjordes ingen prövning av markens, ur översiktlig synpunkt, lämplighet att bebyggas och prövningen inskränktes av krav på hänsynstagande för behov av mark för trafikleder, parker och ledningar. Avstyckningsplaner godtogs av länsstyrelsen eller magistraten⁴⁰ efter ansökan av markägare.⁴¹

³⁶ Boverket (2014a). *Plan- och bygglagstiftningens utveckling*. Karlskrona: Boverket

³⁷ Boverket (2014b). *Äldre planer*. Karlskrona: Boverket

³⁸ Ibid

³⁹ Ibid

⁴⁰ Det högsta styrande organet i städer med egen rättsbefogenhet från medeltiden till kommunreformen år 1862.

⁴¹ Boverket (2014b).

I gällande PBL följer enligt 4 kap. 18 § att det finns möjlighet att i detaljplaner reglera indelningen i fastigheter, kallade fastighetsindelningsbestämmelser, om detta behövs för att underlätta genomförandet av planen eller för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Motsvarade planverktyg i äldre lagstiftning var tomtindelningar enligt BL 28 § och SPL 5 § som genom införandet av ÄPBL 17 kap. 11 § var att betrakta som fastighetsplaner. Fastighetsplaner jämföras med fastighetsindelningsbestämmelser enligt övergångsbestämmelser till PBL p. 9.

2.2.2 Kommunala planmonopolet, allmän plats och kvartersmark

Ändrad markanvändning och byggande kan leda till externa effekter och konflikt mellan olika intressen. För att bedöma sådana åtgärders lämplighet krävs offentlig- och lagreglerad kontroll. Myndighetskontroll handlar främst om att värdera externa effekter, hantera motstridiga intressen och samordna kommuners, medborgares och fastighetsägares resurser på ett långsiktigt effektivt och ändamålsenligt vis. Den offentliga kontrollen för markanvändning och byggande regleras i ett första steg genom planering som ska styra den framtida markanvändningen, skapa vägledning för byggherrar och fastighetsägare, ge allmänheten transparens och inflytandemöjlighet samt underlätta för efterföljande tillståndsprövning. I nästföljande steg prövas ett slutligt tillstånd till sökt åtgärd.⁴²

Enligt PBL 1 kap. 2 § har kommunen monopol när det gäller att planlägga markanvändningen. Ett av de instrument kommuner kan använda sig av för att styra markanvändningen samt för att reglera bebyggelse och byggnadsverk är detaljplaner som lagstadgas i PBL 4 kap. 1 §. PBL 4 kap. 2 § innefattar det så kallade detaljplanekravet.⁴³ Paragrafen listar situationer där det krävs att markens lämplighet prövas genom en detaljplan. Visst obligatoriskt innehåll i detaljplaner finns lagstadgat. Allmänna platser, kvartersmark och vattenområden måste avgränsas. För de allmänna platser kommunen är huvudman för måste användningen och utformningen bestämmas. I PBL 4 kap. 5 § stadgas att användningen av kvartersmark och vattenområden måste bestämmas. I stort ska en detaljplan behandla samtliga allmänna intressen som listas i PBL 2 kap. Även de allmänna intressena i MB 3-5 kap. ska beaktas.⁴⁴ Enligt PBL 4 kap. 32 § 3 st. ska inte bestämmelserna i en detaljplan vara mer omfattande än vad som krävs för att planens syfte ska uppnås.

Allmän platsmark är mark som används gemensamt av allmänheten.⁴⁵ En definition kan hittas i PBL 1 kap. 4 §, vilken stadgar att allmän plats är ett område som ska användas för gemensamma behov, exempelvis en gata eller en park.

⁴² Mattsson, N. & Hagander, C-G. (2011). *PBL 2010: en handbok om nya PBL och samhällsbyggande*. Stockholm: Svensk byggtjänst, s 25-27

⁴³ Blomberg, J. & Gunnarsson, P., *Plan- och bygglag (2010:900) kommentaren till 4 kap. 2 §*, Karnov

⁴⁴ Blomberg & Gunnarsson, *Plan- och bygglag (2010:900) kommentaren till 4 kap. 1 §*, Karnov

⁴⁵ Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*, s 142

Enligt definition i PBL 1 kap. 4 § är kvartersmark den mark som inte är allmän platsmark eller vattenområde. Till kvartersmark räknas områden för enskilt byggande. Även områden för allmän tomt så som skola eller förskola hänförs till kvartersmark.⁴⁶

2.2.3 Huvudmannaskap

För de allmänna platserna i en detaljplan kan kommunalt- och/eller enskilt huvudmannaskap gälla, PBL 4 kap. 7 §. Enligt paragrafen är utgångspunkten att kommunen är huvudman för allmän platsmark i detaljplan. Detta innebär att det är kommunen som ska ansvara för byggande och drift för dessa områden.⁴⁷ Kommunen har, enligt PBL 6 kap. 18 §, en skyldighet att ställa i ordning den allmänna platsmarken i den takt bebyggelsen inom detaljplanen färdigställs. Till följd av PBL 4 kap. 7 § har kommunerna i grunden ett vidsträckt ansvar vad gäller att förvalta allmän platsmark.⁴⁸ Kommunen kan, om det finns särskilda skäl, avsäga sig huvudmannaskapet för en eller flera allmänna platser i en detaljplan. Detta följer av PBL 4 kap. 7 §. Innebörden av bestämmelsen är att kommunen inte ska kunna avsäga sig ansvaret för allmän platsmark utan vidare.⁴⁹ Eftersom det som huvudregel är kommunalt huvudmannaskap i detaljplaner måste det i planen anges om enskilt huvudmannaskap ska gälla och i så fall för vilken eller vilka allmänna platser.⁵⁰ Vid enskilt huvudmannaskap är det ägarna till de fastigheter som ligger inom detaljplanens kvartersmark som tillsammans är huvudman för den allmänna platsmarken. Några bestämmelser som motsvarar de regler om utförande och drift som gäller vid kommunalt huvudmannaskap finns inte vid enskilt huvudmannaskap.⁵¹

Till följd av huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap krävs det särskilda skäl för att enskilt huvudmannaskap ska få gälla i en detaljplan. Vad som utgör särskilda skäl finns inte stadgat i lag och ledning måste därför tas från förarbeten och praxis.

I förarbeten till ÄPBL uttalas att det även efter BL:s införande borde vara på sådant sätt att kommunen bör kunna bestämma om enskilt huvudmannaskap för områden som omfattas av byggnadsplaner. Sådana är exempelvis områden med fritidshusbebyggelse.⁵² Till följd av prop. 2009/10:170 som föranleddes av SOU 2005:77 *Får jag lov? Om planering och byggande* redovisade Lantmäteriet tillsammans med Boverket en rapport som byggde på analyser av avgöranden från regeringen angående huvudmannaskapsfrågan. Först konstaterades att tolkningsutrymmet för vad som ska anses vara särskilda skäl är snävt, innebärande att enskilt huvudmannaskap främst ska

⁴⁶ Kalbro, T. och Lindgren, E. (2015). *Markexploatering*. 5 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, s 33

⁴⁷ Ibid, s 32

⁴⁸ Prop. 2009/10:170, s 198

⁴⁹ Prop. 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag, s 656

⁵⁰ Prop. 2009/10:170, s 198

⁵¹ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 108-109

⁵² Prop. 1985/86:1, s 656–657

godtas för fritidshusområden och vissa industriområden.⁵³ Vidare anfördes att möjligheten att införa enskilt huvudmannaskap förekommer i fler situationer än vad som ursprungligen varit tanken med bestämmelsen. Som ett särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap har i praktiken syftet att uppnå en likadan förvaltning för allmän platsmark inom ett område accepterats. Inom områden med både permanentbostäder och fritidsbostäder har exempelvis enskilt huvudmannaskap godtagits när angränsande detaljplaner haft enskilt huvudmannaskap. Det har även förekommit fall där enskilt huvudmannaskap godtagits för områden med enbart permanentbostäder.⁵⁴

2.2.4 Markåtkomst

2.2.4.1 Kommunalt huvudmannaskap

Den mark eller det utrymme som är utlagt som allmän plats vilka kommunen ska vara huvudman för har kommunen, med stöd av PBL 6 kap. 13 § 1 st. p. 1 rätt att lösa in. Innebörden av detta är att inlösenrätten är villkorslös, kommunen har vidsträckt befogenheter. Då kommunens rätt inte är beroende av detaljplanens genomförandetid kan inlösen ske från det att planen vinner laga kraft till dess att planen upphävs.⁵⁵

Kommunen förväntas, i egenskap av huvudman av allmän plats, lösa in marken eller utrymmet som berörs. Detta följer av PBL 14 kap. 14 § 1 st. p. 1 som anger att en fastighetsägare kan kräva inlösen om inte kommunen använder sin lösenrätt. Samtidigt som kommunen har en inlösenrätt har de således även en inlösenkyldighet. Vad gäller inlösenkyldigheten är den inte förenad med villkor och skyldigheten inträder när planen vinner laga kraft. Skyldigheten gäller fram till att planen upphävs eller ändras på så sätt att marken eller utrymmet inte längre utgör allmän plats.⁵⁶

Det dominerande tillvägagångssättet vid kommunalt huvudmannaskap avseende förvärvet av allmän plats är genom fastighetsreglering.⁵⁷ En kommun kan på egen hand påkalla fastighetsreglering enligt FBL 5 kap. 3 § 3 st. om det behövs för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Med begreppet *bebyggelse* i FBL 5 kap. 3 § 3 st. borde avses, utöver bebyggelse, bland annat grönområden och vägar som hör samman med en samlad bebyggelse.⁵⁸ Detta är i linje med PBL 1 kap. 4 § 4 st. Utöver ovan nämnda tvångsmöjligheter finns bland annat möjlighet för kommunen att få markåtkomst genom att marken eller utrymmet fastighetsregleras till den kommunala fastigheten. Både kommunen och berörda fastighetsägare kan ansöka om fastighetsreglering vilket följer av FBL 5 kap. 3 § 1 st.

⁵³ Lantmäteriet (2008). *Huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan* (LMV-rapport 2008:6). Gävle: Lantmäteriet, s 23, 27

⁵⁴ Prop. 2009/10:170, s 199

⁵⁵ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

⁵⁸ Prop 1985/86:1, s 472

Förrättningen kan även grundas på en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägare enligt FBL 5 kap. 18 §.

2.2.4.2 Enskilt huvudmannaskap

Vid enskilt huvudmannaskap finns inga bestämmelser i PBL angående huvudmannens markåtkomst. Inte heller har huvudmannen, inom PBL:s ramar, någon rätt att bereda åtkomst till marken eller utrymmet som ska utgöra allmän plats. Vidare finns inga bestämmelser angående ansvaret att ställa iordning marken eller utrymmet.⁵⁹ Härav är huvudmannen hänvisad till PBL 6 kap. 1 § 3 st. som anger att AL är tillämplig vid enskilt huvudmannaskap. Vidare inrättas med stöd av AL en gemensamhetsanläggning. På detta sätt kan förvaltningen av allmän platsmark säkras juridiskt. Detta är det vanligast förekommande tillvägagångssättet.⁶⁰ Dessutom har fastighetsägare enligt AL 18 § 1 st. p. 2, om det inte finns någon huvudman, en rätt att initiera en förrättning för att inrätta en sådan. Denna möjlighet har även kommunen enligt samma paragraf p. 3. Genom att tillämpa AL kan både markåtkomsten, utbyggnaden samt kostnaderna hanteras.⁶¹ Nämnas ska att även en huvudman som inte är kommunen är skyldig att förvärva allmän platsmark på fastighetsägarens begäran, vilket kan ske med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet. Detta stadgas i PBL 14 kap. 15 § 1 st. Av PBL 14 kap. 19 § följer att den som har en skyldighet att förvärva allmän platsmark enligt PBL 14 kap. 15 § 1 st. får bestämma med vilken rätt förvärvet ska ske.

Föregångaren till PBL 14 kap. 15 § och PBL 14 kap. 19 § var ÄPBL 14 kap. 1 § 1 st. I förarbeten till ÄPBL kan läsas att paragrafen innebar att det exempelvis kunde bli aktuellt att huvudmannen förvärvade den allmänna platsmarken med äganderätt, nyttjanderätt eller servitut.⁶² Genom PBL 14 kap. 15 § 1 st. ges, utöver äganderätt, en tillåtlighet att bilda ett servitut eller en nyttjanderätt. Observeras ska dock att servitut som bildas enligt PBL har som enda syfte att genomföra en detaljplan.⁶³ För att sedan få markåtkomst kommer huvudmannen i de flesta fall att förvärva åtkomsten med ett servitut eller en nyttjanderätt. Detta eftersom det inte finns några möjligheter i AL att tvångsvis förvärva mark med äganderätt.⁶⁴ Med stöd av FBL 7 kap. kan official-servitut bildas och en allmän nyttjanderätt kan bildas enligt jordabalken (JB) 7 kap.

Dock är det vanligast att markåtkomst löses genom inrättande av en gemensamhetsanläggning enligt AL.⁶⁵

⁵⁹ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

⁶⁰ Ibid

⁶¹ Ibid

⁶² Prop. 1985/86:1, s 830

⁶³ Julstad, B. & Vesterlin, T. (2016). *Servitut i teori och praktik*. 1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB, s 194

⁶⁴ Lantmäteriet (2016). *Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22a §§ PBL*. Gävle: Lantmäteriet, s 41

⁶⁵ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

Ursprunget till innehållet i PBL 6 kap. 1 § 3 st. återfinns i ÄPBL 6 kap. 30 § 3 st.:

6 kap. 30 § 3 st. Om underhåll av vägar och andra allmänna platser med enskilda väghållare finns bestämmelser i anläggningslagen (1973:1149).

I förarbeten till paragrafen angavs att informationen skulle tas in i PBL för att tydliggöra att AL skulle tillämpas då väghållningsansvaret låg på enskilda fastighetsägare.⁶⁶ Denna bestämmelse återfanns efter att ÄPBL upphävts i PBL 6 kap. 23 § där det förtydligades att bestämmelsen avsåg sådant som kommunen inte var huvudman för:

6 kap. 23 § 1 anläggningslagen (1973:1149) finns bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som kommunen inte är huvudman för.

De senaste förändringarna vilka delvis var redaktionella sådana, skedde år 2015. Bestämmelsen flyttades då till kapitlets inledande bestämmelse för genomförande av detaljplaner.

6 kap. 1 § 3 st. Vid enskilt huvudmannaskap tillämpas bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen (1973:1149). I anläggningslagen finns även bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap.

2.2.5 Exploatörsbestämmelser

Exploatörsbestämmelserna är sedan den 1 januari 2015 upphävda, men kan dock fortfarande aktualiseras till följd av en övergångsperiod. Exploatörsbestämmelserna fanns i PBL 6 kap. 5 §. Dessa reglerade att länsstyrelsen, på ansökan av kommunen, prövade frågan om skyldighet att upplåta eller avstå allmän platsmark utan ersättning enligt PBL 6 kap. 3-4 §§. Motsvarande bestämmelser fanns i ÄPBL 6 kap. 19 § samt BL 113 §. De flesta förordnanden meddelades åren 1947-1987, enligt BL 113 § och kan aktualiseras till och med den 31 december 2018.⁶⁷

I senaste lydelsen av bestämmelserna kunde, angående markåtkomst vid enskilt huvudmannaskap i PBL 6 kap. 3 §, läsas att den som ägde mark som enligt en detaljplan skulle användas som allmän plats var skyldig att utan ersättning *upplåta* marken till huvudmannen. Skyldigheten gällde om någon annan än kommunen var huvudman och om marken behövdes för områdets ändamålsenliga användning samt om länsstyrelsen innan planen antogs beslutat om att marken skulle upplåtas utan ersättning

⁶⁶ Prop. 1985/86:1, s 659

⁶⁷ Lantmäteriet (u.å.e). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL. Bakgrund till förordnandena.* Gävle: Lantmäteriet

till huvudmannen. Observera att den upphävda bestämmelsen tog sikte på upplåtande av mark, med andra ord förpliktades inte fastighetsägaren att avstå mark med äganderätt, vilket skiljde sig åt om kommunen skulle vara huvudman enligt PBL 6 kap. 4 §. Detta eftersom det inte tvunget fanns ett rättssubjekt vilken äganderätten kunde övergå till.⁶⁸

På uppdrag av regeringen ska Lantmäteriet identifiera sådana områden som berörs av förordnandet enligt PBL 6 kap. 5 §.⁶⁹ För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap innebär upphävandet av sistnämnda paragraf att det inte längre är möjligt att från och med den 31 december 2018, utan ersättning, ta i anspråk mark utlagd som allmän plats genom att inrätta en gemensamhetsanläggning.⁷⁰ Det kan förekomma situationer där den allmänna platsen delvis upplåtits för en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägare inom detaljplanen får då ta ställning till om de önskar att genomföra detaljplanen i resterande delar genom att ansöka om omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning.⁷¹ Det finns fortfarande möjlighet att även efter den 31 januari 2018 upplåta den allmänna platsmarken. Dock kan ersättning komma att utgå för marken.⁷²

2.3 Gemensamhetsanläggning

Det mest frekvent förekommande tillvägagångssättet för att juridiskt säkra förvaltning av allmän platsmark vid enskilt huvudmannaskap är genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.⁷³ Enligt AL 1 § inrättas vid en AL-förrättning, en gemensamhetsanläggning, vilken är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål som är av stadigvarande betydelse för deltagande fastigheter. Det finns ingen uppräkningslagen angående vad som omfattas av begreppet *anläggning* eftersom problem kan uppstå om en anläggning inte kan hänföras till något av de uppräknade anläggningstyperna. Avgörande för vad som ska anses vara en anläggning är att den tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse.⁷⁴ Anläggningar som kan omfattas är parkering, lekplats, belysning, brygga samt lagrings- och torkningsanläggning för jordbruksändamål med flera.⁷⁵ Att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse innebär inte att anläggningen i fråga måste vara av betydelse för all framtid.⁷⁶ Framhållas ska att det absolut avgörande för om en

⁶⁸ Rosén, P. *Plan- och bygglag (1987:10) kommentaren till 6 kap. 3 §*, Karnov

⁶⁹ Lantmäteriet (u.å.f). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL Lantmäteriets uppdrag i regleringsbrev 2015*. Gävle: Lantmäteriet

⁷⁰ Lantmäteriet (u.å.g). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL*. Gävle: Lantmäteriet

⁷¹ Lantmäteriet (u.å.h). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL. Varför har jag fått brev från Lantmäteriet om detta?* Gävle: Lantmäteriet

⁷² Lantmäteriet (u.å.g)

⁷³ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

⁷⁴ Prop. 1973:160 *Anläggningslag m.m.*, s 178

⁷⁵ Dahlsjö, M. *Anläggningslag (1973:1149) kommentaren till 1 § 1 st.*, Karnov

⁷⁶ Prop 1973:160, s 178

gemensamhetsanläggning kan inrättas för en viss anläggning är om anläggningen tillgodoser ett behov som är knutet till fastigheterna. Vilka behov nuvarande fastighetsägare har är alltså inte av betydelse.⁷⁷

Väsentlighetsvillkoret i AL 5 § tar sikte på att en fastighet endast får tvångsanslutas till en gemensamhetsanläggning om det är av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen. Detta gäller både rättigheten och skyldigheten för fastigheten att ansluta sig. I regel gäller att en fastighet som redan har en anläggning som fyller samma funktion som en aktuell gemensamhetsanläggning inte kan tvångsanslutas.⁷⁸

För att inrätta en gemensamhetsanläggning krävs enligt AL 6 § 1 st. att fördelarna som vinnes genom inrättandet överstiger de olägenheter och kostnader som inrättandet innebär. Detta så kallade *båtnadsvillkor* kan liknas vid ett vinstvillkor, en ekonomisk vinst måste uppkomma. Till fördelar kan en fastighets marknadsvärdeökning knytas medan olägenheter samt kostnader kan hänföras till utförande-, drifts- och underhållskostnader.⁷⁹

Av AL 7 § följer att en förutsättning för att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning är att det inte finns någon opinion mot detta. Det är inte fråga om att hålla någon omröstning utan lantmäterimyndigheten ska göra en bedömning. Det är inte tillräckligt att sakägare som har väsentliga intressen i saken motsätter sig en anslutning. De måste dessutom ha beaktansvärda skäl. Ju större del av kostnaderna en fastighetsägare ska betala desto tyngre väger dennes röst.⁸⁰

Om det finns flera lokaliserings- och/eller utförandealternativ måste det avgöras vilket alternativ som ska väljas. Valet ska falla på den lösning som innebär att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Detta stadgas i AL 8 §. Till grund för bedömningen ska läggas både ekonomiska och ideella värden. Hur bedömningen ska göras måste avgöras från fall till fall och därav kan rättspraxis ge viss ledning.⁸¹

Om en gemensamhetsanläggning ska inrättas inom detaljplanelagt område krävs att den är i överensstämmelse med plan, AL 9 §. Med detta avses att anläggningen ska vara i linje med planens intentioner samt vara ändamålsenlig med densamma. Omfattas aktuellt område av exempelvis naturvårdsföreskrifter så ska dessa också följas.⁸²

AL 9 § syftar till att skydda allmänna intressen. Utöver denna paragraf finns även ett generellt skydd för de allmänna intressena. AL 11 § stadgar att en gemensamhets-

⁷⁷ Lantmäteriet (2017a). *Handbok AL - Anläggningslagen*. Gävle: Lantmäteriet, s 22

⁷⁸ Prop. 1973:160, s 150-152

⁷⁹ Ibid, s 149

⁸⁰ Lantmäteriet (2017a), s 62

⁸¹ Prop 1973:160, s 194

⁸² Ibid, s 194-196

anläggning inte får inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Vanligtvis bör det inte vara aktuellt att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas på grund av denna paragraf om den förläggs inom detaljplan eftersom aktuella allmänna intressen bör ha beaktats redan i planskedet. Däremot kan AL 11 § fälla avgörandet om förhållandena har ändrats sedan planen antogs, exempelvis om något nytt allmänt intresse uppkommit.⁸³

När AL infördes ersatte den bland annat lagen om enskilda vägar (EVL).⁸⁴ Enligt lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 2 § 1 st. ska vägar och andra anläggningar som omfattas av en samfällighets väghållning enligt EVL eller motsvarande äldre bestämmelser anses utgöra en gemensamhetsanläggning inrättad genom förrättning enligt AL.

2.3.1 Markupplåtelse

AL 12 § omfattar möjligheten att ta mark i anspråk för en gemensamhetsanläggning mot en fastighetsägares vilja. Fastigheten som berörs och som kommer att belastas av gemensamhetsanläggningen har antingen del i anläggningen eller inte.

12 § Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tagas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det, skall fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, skall endast den delen inlösas. Inlösen sker för de fastigheter som skall delta i anläggningen utom sådana som avses i 2 §.

Huvudregeln är att mark får tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning på en fastighet som ska delta i anläggningen. Mark får även tas i anspråk på en fastighet som inte ska delta i anläggningen, förutsatt att inget synnerligt men uppkommer för fastigheten. Juridiskt är rättigheten som uppkommer enligt huvudregeln att betrakta som ett tvångsservitut,⁸⁵ med andra ord en servitutsliknande officialrättighet.⁸⁶ En begränsning finns vad gäller vilket utrymme som får tas i anspråk. Ett större utrymme

⁸³ Ibid, s 200

⁸⁴ Lantmäteriet (2017a), s 23

⁸⁵ Prop 1973:160 s 201

⁸⁶ Ekbäck, P. (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheten*. 2 uppl. Stockholm: KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, s 52

än vad som behövs med hänsyn till de fastigheter, för vilka gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse, kan inte tas i anspråk.⁸⁷ Undantag från huvudregeln finns. En fastighet är tvingad att avstå utrymme, även om synnerligt men uppkommer, om gemensamhetsanläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller om det av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. I dessa fall kan fastighetsägaren som måste upplåta utrymme begära att marken inlöses.⁸⁸ Den som inlöser utrymmet erhåller äganderätten.⁸⁹

AL 14 § 1 st. stadgar att gemensamhetsanläggningen och utrymmet den tar i anspråk är samfällad för de fastigheter som har del i anläggningen. Den kan även vara samfällad för tomträtt, byggnad på ofri grund eller för annan lös egendom.⁹⁰ Däremot, om marken inlöses, kommer marken endast att vara samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett, till följd av bestämmelsen i AL 14 § 1 st. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna enligt AL 14 § 2 st. en särskild samfällighet. Viktigt att observera är att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen och samfälligheten är fastighetsanknuten.⁹¹

2.3.2 Förvaltning

Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) 1 § 1 st. p. 4 tillämpas SFL vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar. I SFL finns det två olika förvaltningsformer - delägarförvaltning som regleras i SFL 6-16 §§ och föreningsförvaltning som regleras i SFL 17-65 §§. SFL 6 § stadgar att delägarförvaltning innebär att delägarna förvaltar gemensamhetsanläggningen gemensamt och att total enighet krävs för beslut. Vid föreningsförvaltning förvaltas, med stöd av SFL 17-18 §§, gemensamhetsanläggningen av en förening, vars medlemmar utgörs av fastighetsägare vilkas fastigheter har del i gemensamhetsanläggningen.⁹² Av SFL 17 § följer att föreningen kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Samfällighetsföreningen är således en juridisk person.⁹³ Föreningen är exempelvis sakägare i en förrättning som gemensamhetsanläggningen berörs av.⁹⁴

En vägsamfällighet eller vägförening som har bildats med stöd av EVL eller motsvarande äldre bestämmelser och som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter ska efter EVL:s upphävande vid utgången av år 1997 anses som en samfällighetsförening enligt SFL. Detta följer av lagen (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar 9 § 1 st. I paragrafen stadgas även att

⁸⁷ Dahlsjö, *Anläggningslag (1973:1149) kommentaren till AL 12 § 1 st.*, Karnov

⁸⁸ Prop 1973:160, s 203

⁸⁹ Ekbäck (2011), s 52

⁹⁰ Ibid, s 56

⁹¹ Prop 1973:160, s 213

⁹² Ibid, s 423

⁹³ Dahlsjö, A. *Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, kommentaren till 17 §*, Karnov

⁹⁴ Ekbäck (2011), s 91. Jfr FBL 4 kap. 11 § 4 st.

bestämmelserna om delägarförvaltning i SFL ska tillämpas i fråga om vägsamfällighet som inte är en juridisk person.

2.4 Ersättning och förrättningskostnad vid markåtkomst

Avsnittet redogör för gällande bestämmelser om ersättning och förrättningskostnader vid fastighetsreglering och anläggningsförrättning.

2.4.1 Fastighetsreglering

2.4.1.1 Ersättning

Genom fastighetsreglering kan mark överföras från en fastighet till en annan, FBL 5 kap. 1 § 1 st. p. 1. Om värdet av den mark som genom fastighetsreglering frångår en fastighet inte motsvarar värdet av den mark som genom fastighetsregleringen tilläggs fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. Detta följer av FBL 5 kap. 10 § 1 st. I samma paragraf 2 st. stadgas att ersättningen i FBL 5 kap. 10 § 1 st. ska bestämmas genom likvidvärdering. Tillvägagångssättet för denna likvidvärdering regleras i FBL 5 kap. 10a § 2-3 st.

5 kap. 10a § Vid värdering av egendom enligt 10 § gäller andra och tredje styckena.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.

Bestämmelsens 2 st. reglerar, förutom de uttalade paragraferna i PBL, sådana fall där det är uppenbart att markåtkomsten istället kan ske genom tvångsförvärv.⁹⁵ Hit hör sådan fastighetsreglering som tvångsförvärvare, enligt FBL 5 kap. 3 § 2 st, genomför för att undanröja, minska eller förebygga olägenhet i samband med expropriation eller andra liknande tvångsförvärv.⁹⁶ Vad som utgörs av *andra liknande tvångsförvärv* får bedömas från fall till fall. Mark kan tvångsförvärvas för olika ändamål genom exempelvis väglagen (1971:948), MB, ledningsrättslagen (1973:1144), lagen (1995:1649) om byggande av järnväg eller genom de uttalade expropriations-

⁹⁵ Lantmäteriet (2017b), s 482

⁹⁶ Prop 1991/92:127 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m., s 68

ändamålen i expropriationslagen (ExL) 2 kap.⁹⁷ Dessa fall kallas *expropriationsfall*, för vilka ExL 4 kap. tillämpas för värdering av egendomen.⁹⁸ Ersättningen bestäms utifrån ExL 4 kap. 1 § 1 st., vilket innebär att för en fastighet som i sin helhet tas i anspråk, ska löseskilling utgå med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om regleringen endast innebär att en del av fastigheten frångår densamma utgår intrångsersättning som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning. På löseskillingen respektive intrångsersättningen ska ett påslag på 25 procent göras i enlighet med ExL 4 kap. 1 § 2 st.

Fall att hänföra till FBL 5 kap. 10a § 3 st. är så kallade *vinstfördelningsfall*, vilka utgör situationer där markåtkomst endast kan genomföras med stöd av antingen FBL eller AL. Med andra ord då det inte är möjligt att lösa in egendomen genom PBL, expropriation eller annat liknande tvångsförvärv.⁹⁹ Utöver avträdande fastighets marknadsvärdeminskning till följd av markavståendet, ska *skälig* hänsyn tas till det särskilda värdet som åtgärden medför för tillträdande fastighet. Detta sker genom en fördelning av vinsten. För dessa fall tillämpas även ExL 4 kap. avseende ersättningsbestämningen, med undantag från ExL 4 kap. 1 § 2 st. samt, vad gäller värdestegring ExL 4 kap. 2 §. För att vinstfördelning ska kunna ske krävs det att en vinst uppkommer, fastigheternas sammanlagda värde ska öka. Vinsten erhålls genom att minska den totala båtnaden med gemensamma kostnader som kan hänföras till för rättningen. Båtnaden utgörs av fastigheternas värdeförändring med hänsyn till den beslutade ersättningen. Uttryckt med andra ord ska resultatet av tillträdande fastighets värdeökning minus utgående ersättning minus avträdande fastighets värdeminskning plus erhållen ersättning, vara positivt.¹⁰⁰

I ExL 4 kap. 3a § regleras att ersättning för mark som enligt detaljplan är utlagd som allmän platsmark ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Bestämmelsen togs in i ExL 4 kap. genom prop. 1985/86:90 *om följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringsamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m.m.* Paragrafen infördes i samband med tillkomsten av ÄPBL för att klarlägga vad som gäller vid inlösen av allmän plats.¹⁰¹ Motiven bakom införandet var att aktuell inlösesituation var mycket vanligt förekommande samt att det vid inlösen av allmän platsmark blivit ersättningspraxis att marken ersattes på grundval av de planförhållanden som rådde närmast innan marken blev utlagd som allmän plats.¹⁰²

⁹⁷ Lantmäteriet (2017b), s 483

⁹⁸ Ibid, s 484

⁹⁹ Ibid

¹⁰⁰ Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) kommentaren till 5 kap. 10a § 3 st.*, Zeteo

¹⁰¹ Dahlsjö, A., Hermansson, M. & Sjödin, E. *Expropriationslagen (1972:719) kommentaren till 4 kap. 3a §*, Zeteo

¹⁰² Prop. 1985/86:90, s 100-101

Expropriationsersättningen ska således bestämmas utan inverkan av den detaljplan i vilken marken utlagts som allmän plats.¹⁰³

FBL 5 kap. 18 § 1 st. stadgar att avsteg får göras från vissa bestämmelser. Andra punkten i paragrafen stadgar bland annat att FBL 5 kap. 10a § är dispositiv. Avsteg från bestämmelsen kan därmed göras, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det samt, enligt FBL 5 kap. 18 § 2 st., om en eventuell fordringsinnehavare medger det.

2.4.1.2 Förrättningskostnader

FBL 2 kap. 6 § 1 st. stadgar att kostnader för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den aktuella fastighetsbildningsåtgärden. Förrättningskostnader innefattar bland annat taxeavgifter samt ersättning till eventuell sakkunnig och syssloman. Detta följer av FBL 2 kap. 6 § 4 st. Taxeavgifter är sådana kostnader som handläggande lantmäterimyndighet har för att genomföra förrättningen.¹⁰⁴ Dessa ska erläggas till myndigheten.¹⁰⁵ Regler kring avgifterna återfinns i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Om sakägarna i en förrättning har kommit överens om att förrättningskostnaderna ska fördelas på annat sätt än som anges i lag, gäller överenskommelsen förutsatt att det inte är uppenbart att den tillkommit i otillbörligt syfte, FBL 2 kap. 6 § 3 st. Detta kan vara fallet då någon tar på sig ett betalningsansvar utöver vad personen måste göra när denne inte har någon möjlighet att fullfölja betalningen.¹⁰⁶ Departementschefen har framhållit att lantmäterimyndigheten inte alltid måste undersöka en persons betalningsförmåga utan endast då det finns anledning att misstänka att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. För att en överenskommelse om fördelning av förrättningskostnader ska frångås måste det stå helt klart att otillbörlighet föreligger.¹⁰⁷

Regler kring kostnader för genomförande av en fastighetsreglering regleras i FBL 5 kap. 13 § 1 st.:

5 kap. 13 § 1 st. Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Bestämmelsen hänför sig inte enbart till förrättningskostnaderna utan inkluderar även kostnader för gemensamma arbeten och anläggningar som utförs i samband med

¹⁰³ Ibid, s 143

¹⁰⁴ Andersson, S. *Fastighetsbildningslag (1970:988) kommentaren till FBL 2 kap. 6 § 4 st.*, Karnov

¹⁰⁵ Lantmäteriet (2017a), s 179

¹⁰⁶ Bonde, Dahlsjö & Julstad. *Fastighetsbildningslag (1970:988) kommentaren till 2 kap. 6 § 3 st.*, Zeteo

¹⁰⁷ Prop. 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag*, del B s 97

regleringen. Kostnader som en enskild sakägare drar på sig vid förrättningen omfattas inte av denna paragraf. Förrättningskostnadernas fördelning ska bestämmas genom en skälighetsbedömning där hänsyn i första hand ska tas till vilken nytta sakägarna har av förrättningen. Med nytta avses här den båtnad som uppkommer för respektive sakägare.¹⁰⁸ FBL 5 kap. 14 § 1 st. stadgar att om fastighetsregleringen sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv är det förvärvaren som ska åläggas att betala förrättningskostnaderna, efter vad som är skäligt.

Genom FBL 5 kap. 18 § 1 st. p. 4 ges sakägarna en möjlighet att göra avsteg från FBL 5 kap. 13 §. Detta förutsätter att personen som åläggs att betala mer än denne annars skulle ha varit skyldig att betala medger det samt att avvikelserna från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte. Om fastigheten som berörs av fastighetsregleringen svarar för fordran krävs dessutom att fordringshavare medger avsteget, FBL 5 kap. 18 § 2 st. I samma bestämmelse stadgas att medgivande ej fordras om åtgärden är väsentligen utan betydelse för fordringsinnehavare. Motiven till möjligheten att göra avsteg från vissa bestämmelser var att förrättningen kunde förenklas och sakägarna engageras i förrättningen vilket ansågs bidra till att nå ett tillfredsställande resultat.¹⁰⁹ Avsteg får inte göras om de syftar till att skydda allmänna intressen vare sig helt eller delvis.¹¹⁰

2.4.2 Gemensamhetsanläggning

2.4.2.1 Ersättning

För upplåtelse och inlösen av mark som tas i anspråk på fastighet enligt AL 12 §, gäller i fråga om ersättning FBL 5 kap. 10-12 §§. Detta följer av hänvisning i AL 13 §. Vidare stadgas i bestämmelsen att inlösen enligt AL inte är att anse som ett sådant tvångsförvärv som regleras i 5 kap. 10a § 2 st.

Gällande FBL 5 kap. 10a § 2 st., de så kallade *expropriationsfallen*, är endast för gemensamhetsanläggningar PBL 14 kap. 15 § och PBL 14 kap. 18 § aktuella. Den sistnämnda bestämmelsen är endast relevant då det i detaljplan föreskrivits ett markreservat enligt PBL 4 kap. 18 § 2 st. p. 3. Bestämmelsen PBL 14 kap. 15 § avser mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats för vilken kommunen *inte* är huvudman. Vidare torde inga andra lagar än AL och PBL kunna användas för att tvångsförvärva utrymme till förmån för flera fastigheter. För expropriationsfallen tillämpas ersättningsbestämmelserna i ExL 4 kap. fullt ut.¹¹¹ Se vidare avsnitt 2.4.1.1

Merparten av anläggningsupplåtelser utanför detaljplanelagt område samt andra anläggningar än väg på kvartermark i en detaljplan är att hänföra till *vinst-*

¹⁰⁸ Andersson, *Fastighetsbildningslag (1970:988) kommentaren till FBL 5 kap. 13 § 1 st.*, Karnov

¹⁰⁹ Prop. 1969:128 del B, s 447-448

¹¹⁰ Andersson, *Fastighetsbildningslag (1970:988) kommentaren till FBL 5 kap. 18 § 1 st. p. 4.*, Karnov

¹¹¹ Lantmäteriet (2017a), s 96-97

fördelningsfallen i FBL 5 kap. 10a § 3 st.¹¹² Dessa vinstfördelningsfall ersätts på samma sätt som vid vinstfördelning vid fastighetsreglering.¹¹³ Detta finns beskrivet i avsnitt 2.4.1.1. Den ersättningsberättigade är vanligtvis den belastade fastighetens ägare.¹¹⁴ En förutsättning för vinstfördelning vid inrättande av gemensamhetsanläggning är att det uppstår en vinst, med andra ord att det indispositiva båtnadsvillkoret i 6 § är uppfyllt.¹¹⁵ Detta har redovisats i avsnitt 2.3.

Enligt AL 16 § 1 st. p. 2 får avsteg göras från AL 13 § under förutsättning att berörda fastighetsägare och sakägare medger det. Vid avsteg från ersättning enligt AL 13 § gäller även AL 16 § 2 st. sålunda att om fastigheten svarar för fordran krävs fordringshavares medgivande. Dock krävs ej medgivande om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för fordringshavare.

2.4.2.2 Förrättningskostnader

Bestämmelser om fördelning av förrättningskostnader regleras i AL 29 § 1 st.:

29 § 1 st. Förrättningskostnaderna ska, om anläggningsbeslut meddelats, fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

Nyttan varje sakägare har av förrättningen ska vara vägledande för att avgöra vad som är skäligt gällande fördelning av förrättningskostnader.¹¹⁶

Vidare stadgas i paragrafens 4 st. att FBL 2 kap. 6 § är tillämplig. Detta innebär bland annat att de kostnader som avses i FBL 2 kap. 6 § även avses i AL 29 § 1 st.¹¹⁷

2.5 Markåtkomst till allmän plats – ett exempel

Den redogjorda gällande rätten för markåtkomst och ersättning för allmän plats samt förrättningskostnader kan kort åskådliggöras genom att på en fastighet applicera de olika huvudmannaskapen.

Om det först poneras att en fastighet omfattas av en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap så kan kommunen genom PBL 6 kap. 13 § kräva inlösen av fastighetens allmänna platsmark. Motsvarande kan fastighetsägaren kräva att kommunen inlöser densamma enligt PBL 14 kap. 14 §. Oberoende av vem som tar initiativ till inlösen är detta att tolka som ett expropriationsfall enligt FBL 5 kap. 10a § 2 st. Vid bestämmande av ersättning tillämpas således ExL 4 kap. fullt ut. Om

¹¹² Ibid

¹¹³ Ibid, s 97-98

¹¹⁴ Ibid

¹¹⁵ Ibid

¹¹⁶ Prop. 1973:160, s 243

¹¹⁷ Dahlsjö. *Anläggningslag (1973:1149) kommentaren till AL 29 § 1 st.*, Karnov

en del av fastigheten inlöses ska en intrångsersättning utgå som motsvarar fastighetens marknadsvärdeminskning enligt ExL 4 kap. 1 § 1 st. I enlighet med ExL 4 kap. 1 § 2 st. ska det på intrångsersättningen ske ett påslag på 25 procent. Vid värdering av allmän platsmark ska enligt ExL 4 kap. 3a § hänsyn tas till de planförhållanden som rådde närmast innan marken blev utlagd som allmän plats. Det dominerade tillvägagångssättet vid kommunalt huvudmannaskap avseende förvärvet av allmän plats är genom fastighetsreglering.¹¹⁸ Om detta varit fallet för fastigheten hade förrättningskostnaderna fördelats genom en skälighetsbedömning där hänsyn i första hand tagits till vilken nytta sakägarna haft av förrättningen. FBL 5 kap. 14 § 1 st. stadgar att vid expropriation eller liknande tvångsförvärv ska förvärvaren åläggas att betala förrättningskostnaderna, efter vad som är skäligt.¹¹⁹

Om det för en fastighet gäller en detaljplan med enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän platsmark på de fastighetsägare som äger kvartersmark inom planområdet gemensamt. För detta finns inte motsvarande markåtkomstbestämmelser i PBL som är fallet då kommunen är huvudman.¹²⁰ Istället kan huvudmannen, enligt PBL 6 kap. 1 § 3 st. tillämpa AL. Huvudmannen har dock, likt vid kommunalt huvudmannaskap, en skyldighet att på begäran av fastighetsägare förvärva den allmänna platsmarken enligt PBL 14 kap. 15 §. Förvärvsformerna som kan tillämpas enligt bestämmelsen är äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.¹²¹ Förvärvs den allmänna platsen enligt PBL 14 kap. 15 § är detta att hänföra till expropriationsfallen varav intrångsersättning ska utgå likt som nämnt vid kommunalt huvudmannaskap. Vanligtvis sker markåtkomsten vid enskilt huvudmannaskap genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.¹²² För ersättning vid upplåtelse av gemensamhetsanläggning gäller enligt AL 13 § ersättningsbestämmelserna i FBL 5 kap. 10-12 §§. Fördelning av förrättningskostnaderna ska ske med vägledning av fastigheternas nytta.¹²³

Om fastigheten omfattas av en plan av äldre karaktär kan exploatörsbestämmelserna som fanns i PBL 6 kap. 5 § fram till och med den 1 januari 2015 komma att bli aktuella genom en övergångsbestämmelse gällande till den 31 december 2018.¹²⁴ Dessa reglerade att länsstyrelsen, på ansökan av kommunen, prövade frågan om skyldighet att upplåta eller avstå allmän platsmark utan ersättning enligt PBL 6 kap. 3-4 §§. Motsvarande bestämmelser fanns i ÄPBL 6 kap. 19 § samt BL 113 §. De flesta förordnanden meddelades åren 1947-1987, enligt BL 113 §. Vid enskilt huvudmannaskap innebar förordnandet att vid inrättandet av gemensamhets-

¹¹⁸ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

¹¹⁹ Andersson, *Fastighetsbildningslag (1970:988) kommentaren till FBL 5 kap. 13 § 1 st.*, Karnov

¹²⁰ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109, 115

¹²¹ Ibid

¹²² Ibid

¹²³ Prop. 1973:160, s 243

¹²⁴ Lantmäteriet (u.å.e).

anläggning kunde huvudmannen ta i anspråk den allmänna platsmarken inom en fastighet utan att erlagga ersättning.¹²⁵

2.6 Bygglov

Detta avsnitt tar sikte på att redogöra för förutsättningar för bygglov inom detaljplan med fokus på planöverensstämmelse för den fastighet som bygglovet avser.

2.6.1 Förutsättningar för bygglov inom detaljplan

Bygglovsprocessen syftar till att kommunen, genom byggnadsnämnden, ska bedöma ett sökt lovs lämplighet inom ramen för vad PBL stadgar om markanvändning, lokalisering av bebyggelse, byggnaders lokalisering och utformning samt tomters iordningställande.¹²⁶ Enligt PBL 9 kap. 2 § krävs bygglov vid nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring som innebär att byggnaden helt eller delvis används för ett väsentligen annat ändamål än den tidigare använts för eller enligt senast beviljat bygglov. Av paragrafen följer även att bygglov krävs för inrättande av ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri. Om byggnaden ligger inom detaljplan kan dessutom bygglov krävas om byggnadens exteriör förändras.

I PBL 1 kap. 4 § definieras ny- och tillbyggnad. Nybyggnad innebär ett uppförande av ny byggnad eller flyttning av tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Tillbyggnad tar sikte på ändring av en byggnad genom ökning av byggnadens volym. I samma paragraf stadgas att med byggnadsnämnden avses den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter som följer av PBL. Byggnadsnämnden eller den benämning kommunen fritt valt, enligt KL 3 kap. 4 § för att beteckna verksamheter som hanterar bygglov, har till uppgift att besluta om planer, PBL 5 kap. 27 §, bygglov och övriga lov, PBL 9 kap. 20 §, ha tillsyn över att byggherren fullgör sina skyldigheter, plan- och byggförordningen (2011:338) 8 kap. 2 §, samt i fråga om ingripande, ge olika föreläggande med påföljder vilket följer av PBL 11 kap. 17-24, 27, 30-35, 57 §§.

I PBL 9 kap. 30 § regleras när bygglov inom detaljplan *ska ges*, med andra ord är en byggnadsnämnd skyldig att bevilja sökt bygglov om villkoren i bestämmelsen är uppfyllda.

9 kap. 30 § *Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om*

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser

¹²⁵ Ibid

¹²⁶ Mattsson & Hagander (2011), s 58-59

Överför mark – annars inget bygglov?

- eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),*
- 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,*
 - 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och*
 - 4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.*

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

I prop. 1989/90:37 om ingripanden mot olovlig kontorisering m.m., s 54 uttalas av departementschefen att utgångspunkten vid en bygglovsprövning är att ställning tas till om byggföretaget och den fastigheten bygglovet avser överensstämmer med rådande detaljplan. Detta regleras i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. Om aktuell fastighet eller aktuellt byggnadsverk avviker från detaljplanen kan bygglovet beviljas om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller i samband med en fastighetsbildning, vilket följer av PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Punkten, som återfinns i ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b som i sin tur infördes genom en lagändring föranledd av prop. 1989/90:37, berör således de befintliga förhållandenas planlighet på den fastigheten var bygglov söktes.¹²⁷ ÄPBL 17 kap. 18a § 1 st. infördes i samband med ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b för att möjliggöra att medge avvikelse enligt sistnämnda bestämmelse från äldre planer - byggnadsplan, stadsplan, avstyckningsplan och tomtindelning.¹²⁸

Numera regleras, i fråga om avvikelser som skett före ÄPBL, i övergångsbestämmelser till PBL p. 13. Bestämmelsen stadgar att byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov får förklara en avvikelse från stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomtindelning vara en sådan avvikelse som stadgas i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Utöver denna punkt regleras i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 2. att den ansökta åtgärden inte får strida mot detaljplan för att bygglovet ska beviljas.

Enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 3 kan inte bygglov ges förrän en detaljplans genomförandetid börjat löpa. PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 4 reglerar krav på byggnadens utformning och placering, krav på ordnande av tomt samt förvansknings- och

¹²⁷ Blomberg & Gunnarsson, *Plan- och bygglag (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a*, Karnov

¹²⁸ Rosén, *Plan- och bygglag (1987:10) kommentaren till 17 kap. 18a § 1 st.*, Karnov

varsamhetsbestämmelser för byggnadsverk. Paragrafens två sista stycken tar sikte på fastighetsägarens rätt att vidta vissa enklare byggnadsåtgärder trots bestämmelser i detaljplanen samt en möjlighet att bortse ifrån ett byggnadsverks eller en åtgärds planöverensstämmelse i samband med vissa lovbeFriade åtgärder.¹²⁹

2.6.1.1 Planstridiga byggnadsverk och fastigheter

Att godta planstridigheter reglerades redan i SPL där nybyggnad som stred mot plan kunde medges undantag från stadsplan, SPL 13 §, och byggnadsplan, SPL 63 §. Även i BL kunde avvikelser beviljas från stadsplan, BL 34 §, tomtindelning, BL 38 §, byggnadsplan, BL 109 §, och avstyckningsplan, BL 168 §. I byggnadsstadgan (1947:390) 67 § reglerades att länsstyrelsen, om byggnadsnämnden tillstyrkt åtgärden, i vissa fall kunde undanta föreskrifter för överensstämmelse med byggnads- och stadsplan. Dessa äldre planer gäller idag som detaljplaner, vilket följer av övergångsbestämmelser till PBL p. 5 via hänvisning till ÄPBL 17 kap. 4 § 1 st.

I prop. 1989/90:37, s 51-53 uttalas det faktum att en fastighets, byggnads eller annan anläggnings avvikelse från detaljplan inte nödvändigtvis motverkar bygglov för ny åtgärd, om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller vid en fastighetsbildning. Införandet av ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b medgav att byggnadsnämnden kunde besluta om avvikelser som hänförde sig till den fastighet, byggnad eller annan anläggning på vilken bygglovskrävande åtgärd skulle utföras på, om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Även i de fall där dispenser enligt äldre lagstiftning givits och avvikelsen var mindre och förenlig med planens syfte synes en fastighets eller befintligt byggnadsverks planstridighet inte hindra ett bygglov. På samma sätt borde fastigheter, byggnader och andra anläggningar som i samband med antagande av en plan blivit planstridiga inte obetingat hindra ett beviljat bygglov. Särskilt kan detta inträffa vid äldre planer på grund av sin sämre precision, exempelvis genom att ett byggnadshörn hamnat på prickmark. Denna avvikelse från plan synes vara en sådan avvikelse som kan godtas i samband med ett sökt bygglov. Förslaget gav upphov till ÄPBL 17 kap. 18a § och byggnadsnämnden kunde således förklara en avvikelse från äldre planer vara en sådan som kunde godtas vid ett bygglov enligt ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b.

I prop. 2013/14:126 *En enklare planprocess*, s 186 framhålls att det bör ges större möjligheter för byggnadsnämnden att godta planstridiga befintliga byggnadsverk och fastigheter, vilket kan avspeglas i den bestämmelsen som infördes i samband med lagändringen - PBL 9 kap. 30a §. Bestämmelsen syftar främst att skapa möjlighet att godta planstridigheter som saknar betydelse eller är tydligt oavsiktliga. Införandet skapade potential att i efterhand godta planstridiga fastigheter och byggnadsverk i samband med bygglov inom planer som upprättas enligt ÄPBL, tillsammans med en möjlighet att godta avvikelser från befintliga förhållanden i samband med ändring

¹²⁹ Blomberg & Gunnarsson, *Plan- och bygglag (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 § 2-3 st.*, Karnov

eller antagande av en ny detaljplan enligt PBL.¹³⁰ Genom införandet av PBL 9 kap. 30a § kan byggnadsnämnden således i ett beslut om bygglov förklara att en fastighets eller ett befintligt byggnadsverks avvikelse från rådande plan ska anses vara en sådan avvikelse som regleras i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. I prop. 2013/14:126, s 190 framhålls att dessa avvikelser inte bör utvidgas mer än till sådana små avvikelser som godtagits enligt PBL, med den förklaring att avvikelsen ska vara liten och förenlig med planens syfte. Både i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b och PBL 9 kap. 30a § syftar äldre bestämmelser till ÄPBL. Äldre dispenser och planavvikelser regleras, som nämnts tidigare i detta avsnitt, i övergångsbestämmelser till PBL p. 13. Trots införandet av PBL 9 kap. 30a § hade det redan i prop. 1989/90:37, s 57 uttalats att likt en prövning av sökt bygglovs mindre (numera *liten*, prop. 2010/11:63 *Komplettering av den nya plan- och bygglagen*) avvikelse respektive förenlighet med en detaljplans syfte, enligt PBL 9 kap. 31b §, bör samma prövning kunna göras när lov söks för åtgärder på en fastighet, byggnad eller annan anläggning som efter en planfastställelse avviker från denna.

Didón m.fl. framställer i lagkommentaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st p. 1 b olika situationer när bestämmelsen tycks kunna tillämpas. I en situation där bygglov söks för nybyggnad av ett bostadshus på en fastighet inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap, tycks det faktum att fastigheten delvis ligger i vägmark inte hindra ett beviljande av bygglov. Detta torde följa av att enskild äganderätt av vägmarken inte hindrar att densamma upplåts enligt AL. Skulle däremot samma situation föreligga hos detaljplan med kommunalt huvudmannaskap bör inte denna avvikelse godtas, utan kommunen är då berättigad och skyldig att lösa vägmarken med *äganderätt*. Om detaljplanen dessutom innehåller fastighetsindelingsbestämmelser, enligt PBL 4 kap. 18 § 2 st. p. 1, tycks hinder föreligga enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a och bygglov torde inte beviljas förrän fastigheten i helhet bringats i överensstämmelse med fastighetsindelingsbestämmelserna, oavsett huvudmannaskap i detaljplanen.¹³¹ I samklang med detta framför Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell att markåtkomst med äganderätt, då kommunen inte är huvudman, inte är nödvändigt eftersom mark upplåten för vägändamål i princip är omöjlig att samtidigt utnyttja för något annat ändamål.¹³²

I MÖD P 4414-17 berördes huruvida ett bygglov avseende en bostadsbyggnad skulle beviljas då delar av bostadsfastigheten, enligt byggnadsplanen, innehöll allmän platsmark. MÖD anförde att då bygglovet endast berörde kvartersmark inom fastigheten samt den omständigheten att fastigheten delvis innehöll allmän platsmark inte i sig innebar att fastigheten stred mot byggnadsplanen. Vidare konstaterade MÖD att eftersom kommunen *inte* var huvudman så kunde utöver inlösen, den allmänna platsen tas i anspråk med nyttjanderätt eller annan särskild rätt, varav innehållet av allmän platsmark i fastigheten inte hindrade den planlagda markanvändningen. Sålunda bedömdes

¹³⁰ Prop. 2013/14:126, s 190

¹³¹ Didón, Adolffson, Hjalmarsson, Magnusson & Molander. *Plan- och bygglagen (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 §, Zeteo*

¹³² Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109, 115

fastigheten inte strida mot byggnadsplanen och bygglovet ansågs förenligt med PBL 9 kap. 30 §.

MÖD berörde PBL 9 kap. 30a § i mål P 1899-17. Frågan i målet var huruvida bygglov för nybyggnad av fritidsbostadshus kunde beviljas trots att fastigheten vilken åtgärden avsåg underskred föreskriven minsta tomtstorlek i rådande byggnadsplan. Aktuell fastighet var 425 kvadratmeter och minsta tomtstorlek enligt planbestämmelserna var 800 kvadratmeter. Fastigheten i fråga hade haft samma areal innan antagandet av gällande byggnadsplan. MÖD anförde att vid antagandet av detaljplanen kan fastigheter och byggnadsverk som planområdet omfattar komma att stå i strid med planens föreskrifter. För att uppnå syftet med planen kan detta medföra att bygglov inte beviljas för bland annat nya byggnader på fastigheter som inte är planenliga. Detta följer av PBL 9 kap. 30 § 1 st. som reglerar det så kallade *planenliga ursprungsläget*. Det planenliga ursprungsläget reglerar att en förutsättning för att bygglov ska medges är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. MÖD yttrade att bygglov ändå kan beviljas trots ett icke planenligt ursprungsläge om avvikelserna godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Bestämmelsen kunde dock inte aktualiseras i detta fall då fastighetsbildning skett innan detaljplan antogs och någon tidigare bygglovsprövning inte förekommit. MÖD berörde därefter PBL 9 kap. 30a § samt övergångsbestämmelserna till PBL p. 13, som stadgar att byggnadsnämnden under vissa förutsättningar i ett bygglov kan förklara en brist gällande det planenliga ursprungsläget vara en sådan avvikelse som avses i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. MÖD framhöll att den aktuella fastighetens areal väsentligt understeg den föreskrivna minsta tomtstorleken i detaljplanen och att det därför inte var möjligt att förklara bristen vara en sådan avvikelse som avses i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Beviljat bygglov upphävdes således.

Innebörden av liten avvikelse respektive förenlig med detaljplanens syfte i PBL 9 kap. 30a § tycks innefatta detsamma som motsvarande uttryck i 9 kap. 31b § 1 st. p. 1.¹³³ Uttrycket *mindre* (numera *liten*, prop. 2010/11:63) avvikelse har inte för avsikt att tolkas i absolut mening, utan ska bedömas som ett relativt begrepp som ska ställas emot förhållanden i varje enskilt fall. Avvikelsens art och storlek ska från fall till fall relateras till skalan och miljöns karaktär. För att en avvikelse ska godtas krävs att den endast har en lokal verkan, med andra ord får den inte medföra inskränkningar i andra fastighetsägares möjligheter att nyttja sin mark. Övervägas ska även hur acceptans av planavvikelser kan få prejudicerande effekter.¹³⁴ I RÅ 1990 ref. 53 I godtogs inte uppförande av ett garage 0,8 meter från grannfastigheten. Enligt detaljplanens bestämmelser var minsta avstånd 4,5 meter. I målet framfördes att åtgärden inte kunde tolkas inom begreppet mindre (numera *liten*, prop. 2010/11:63) avvikelse då hänsyn måste tas till vilka konsekvenser ett sådant beviljat bygglov kan få i större områden. Att godta en sådan avvikelse mot grannens bestridande var inte önskvärt. I RÅ 1990 ref. 53 II fördes ett liknande resonemang. I målet godtogs inte anläggande

¹³³ Prop 2013/14:126, s 307

¹³⁴ Prop. 1989/90:37, s 55-56

av ett sop- och cykelskjul på mark som enligt detaljplanen inte fick bebyggas, som en mindre (numera *liten*, prop. 2010/11:63) avvikelse. Ett medgivande till byggnationen ansågs kunna resultera i en icke välkomnande prejudicerande effekt, särskilt när målet berörde en sådan nödvändig funktion.

Prövningen av vad som kan godtas som en avvikelse från rådande detaljplan ska vara tydlig och förutsägbar för att bygglovsärenden ska behandlas likvärdigt.¹³⁵ I avsaknad av tidigare bygglovsprövningar och fastighetsbildningsbeslut framför Mattsson och Hagander att det för en planstridighet som hänför sig till befintlig fastighet eller befintligt byggnadsverk orsakad av en senare antagen detaljplan, från och med 1 juli 1987, råder ett absolut byggstopp. För en befintlig byggnad och fastighet som genom antagande av en detaljplan gått från planenlig till planstridig, kan således bygglov ej beviljas förrän detaljplanen ändrats.¹³⁶ Notera att denna framställning är att hänföra till innan införandet av PBL 9 kap. 30a §. Mattsson och Hagander har i en nyare upplaga av samma bok berört införandet av PBL 9 kap. 30a §. Där framförs att ovan illustrerade byggstopp-situation orsakad av befintlig fastighets eller byggnads planstridighet kan åtgärdas genom PBL 9 kap. 30a §, om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte.¹³⁷

I prop. 2013/14:126 uttalas en önskvärdhet att öka utrymmet för godtagbara avvikelser från en detaljplan. Motivet bakom var främst att en effektivisering av plan- och bygglovsprocesserna hindras av ett alltför begränsat utrymme för medgivande av avvikelser från gällande plan. Ändring av bestämmelsen skulle ge ett tydligare stöd för de situationer där en avvikelse från detaljplan vid bygglov bör medges och således öka förutsägbarheten och likabehandlingen av enskilt sökta bygglov.¹³⁸ För åtgärder som krävs för att ett område ska kunna bebyggas kan det uppstå behov av avvikelser, som bör kunna rymmas inom ramen för liten avvikelse. Det kan exempelvis vara nödvändigt att anlägga en transformatorstation för att försörja bebyggelse med el på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Även efter utbyggnad av ett område bör åtgärder som krävs för en ändamålsenlig användning kunna vara sådana avvikelser som kan medges, exempelvis erforderliga ändringar för att uppnå en tillfredsställande sophantering enligt ställda myndighetskrav. Vidare anges att större utrymme för avvikelser i planer bör medges då genomförandetiden gått ut. Äldre planers inaktualitet kan hindra lämpliga och angelägna åtgärder, utan föregående av en planändring.¹³⁹ Införandet av PBL 9 kap. 31c § skapade en utökad möjlighet att godta avvikelser från detaljplanen efter dess genomförandetid om avvikelsen är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Bestämmelsen stadgar även en möjlighet att medgiva avvikelser efter detalj-

¹³⁵ Mattsson & Hagander (2011), s 84

¹³⁶ Ibid, s 87

¹³⁷ Mattsson, N & Hagander, C-G. (2016). *PBL 2010: en handbok om PBL och samhällsbyggande*. 2 uppl. Stockholm: AB Svensk byggtjänst, s. 110

¹³⁸ Prop 2013/14:126 s 175, 178

¹³⁹ Ibid, s 180-181

planens genomförandetid om avvikelsen är ett lämpligt komplement till den användning som föreskrivs i planen.

Om en avvikelse ska anses förenlig med detaljplanens syfte bedöms utifrån det uttalade eller underförstådda övergripande syftet med planen som framgår av planbeskrivning, planbestämmelser eller planens utformning i övrigt.¹⁴⁰ I prop. 2013/14:126, s 308 uttalas att ett nära samband mellan detaljplanens markanvändning och den aktuella åtgärden krävs för att avvikelsen ska godtas.

Det ska även nämnas att bedömningen av huruvida sökt bygglovsåtgärd avviker från detaljplan har betydelse för sakägarkretsen. Byggnadsnämnden ska vid handläggning av bygglov där åtgärden innebär en avvikelse från rådande detaljplan underrätta berörda sakägare. Detta följer av PBL 9 kap. 25 § 1 st. p. 1. Sakägarnas yttranden ska utgöra underlag för byggnadsnämndens beslut.¹⁴¹ Byggnadsnämnden kan utöver detta skicka ärendet på remiss till andra myndigheter för att erhålla yttranden över om sökt bygglovsåtgärd uppfyller kraven i PBL 2 kap. och på sätt tillhandahålla ett bättre beslutsunderlag.¹⁴²

2.6.1.2 Mindre avvikelse i FBL

PBL 9 kap. 30 § 1 st p. 1 b reglerar att vid sökt bygglov kan den fastighet och det byggnadsverk åtgärden avser medges ha avvikelser från detaljplan om dessa accepterats vid en fastighetsbildning. I samma punkt återfinns även en hänvisning till FBL 3 kap. 2 § 1 st.

3 kap. 2 § 1 st. Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Det är lantmäterimyndigheten som beslutar huruvida en fastighetsbildning överensstämmer med rådande plan.¹⁴³ Bedömningen om åtgärden strider mot planen sker genom en översättning av planens linjer och bestämmelser till gränser på marken, så kallad plantolkning.¹⁴⁴ Vid osäkerheter bör samråd ske med byggnadsnämnden i behövlig utsträckning.¹⁴⁵ I förarbeten till FBL anges att lantmäterimyndigheten grundligt bör väga in den ståndpunkt planmyndigheten intar.¹⁴⁶

¹⁴⁰ Ibid, s 179

¹⁴¹ Boverket (2016c). *Att höra grannar och andra berörda*. Karlskrona: Boverket

¹⁴² Boverket (2016d). *Underrättelse och yttranden*. Karlskrona: Boverket

¹⁴³ Bonde, Dahlsjö & Julstad *Fastighetsbildningslagen (1970:988) kommentaren till 3 kap. 2 §*, Zeteo

¹⁴⁴ Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2 uppl. Stockholm: KTH Arkitektur och samhällsbyggnad, s 38

¹⁴⁵ Bonde, Dahlsjö & Julstad. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) kommentaren till 3 kap. 2 §*, Zeteo

¹⁴⁶ Prop. 1969:128 del B, s 57, 125

Om en fastighetsbildning strider mot gällande plan kan åtgärden ändå genomföras om denna innebär en mindre avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.¹⁴⁷ Bestämmelsen är tillämplig när planen fått ett mindre lämpligt innehåll som inte varit avsett samtidigt som planens syfte inte motverkas. I handboken till FBL kan läsas att typfall som lämpligen ryms inom begreppet mindre avvikelse är större eller mindre hörnavskärningar än vad detaljplan utvisar, gränsjusteringar för att bättre anpassa terrängförhållanden eller avvikelse från den föreskrivna minimiarealen.¹⁴⁸ En avstyckning av en fastighet som med 150 kvadratmeter understeg den föreskrivna minimiarealen i planen, ansågs inte vara en sådan avvikelse som kunde godtas.¹⁴⁹ Liknande har två bostadsfastigheter om 950 kvadratmeter respektive 993 kvadratmeter inte tillåtits när det i planen föreskrivits en minimiareal om 1 000 kvadratmeter.¹⁵⁰

Fastighetsbildning ska följa det användningsområde som föreskrivs i planen. Möjlighet att avvika från det i planen angivna ändamålet, kan inte bedömas som mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Dock synes en viss avvikelse kunna medges genom att mark med en viss användning enligt planen *marginellt* ingår i en fastighet avsedd för ett annat ändamål.¹⁵¹ Även i handboken till FBL framförs att en fastighetsbildning inte strider mot detaljplanens föreskrivna användningsbestämmelser så länge den sker för det ändamål som motsvarar detaljplanens användningssätt.¹⁵²

I handboken till FBL anförs vidare att en avvikelse från användningsgräns synes kunna bedömas med utgångspunkt i detaljplanens huvudmannaskap. Vid huvudregeln, kommunalt huvudmannaskap i enlighet med PBL 4 kap. 7 §, bör användningsgränsen mellan allmän plats och kvartersmark följas strikt vid fastighetsbildning och således kan bygglov nekats till dess att fastigheten överensstämmer med detaljplan. Motsvarande krav på planöverensstämmelse återfinns vid bygglovsprövning i PBL 9 kap. 30 §. Om kommunen av särskilda skäl, enligt PBL 4 kap. 7 §, avsagt sig huvudmannaskapet och det således råder enskilt huvudmannaskap, är användningsgränsen mellan allmän plats och kvartersmark inte av samma betydelse. Detta eftersom den allmänna platsen inte behöver utgöra en egen fastighet för sin funktion, utan en upplåtelse av mark kan ske enligt AL. Vid enskilt huvudmannaskap torde således inte heller en användningsgräns utgöra en bestämmelse som villkorlös måste följas vid en bygglovsprövning. Vidare framhålls i handbok till FBL att, i samband med en bygglovsprövning, bör en fastighet som går ut över allmän plats bedömas som en mindre (numera *liten*, prop. 2010/11:63) avvikelse tillika som detta även bör vara utgångspunkten vid fastighetsbildning. Detta ligger i linje med vad Didón m.fl.

¹⁴⁷ Ibid

¹⁴⁸ Lantmäteriet (2017b), s 135

¹⁴⁹ NJA 1984 s 60

¹⁵⁰ Ö 1775-96

¹⁵¹ Lantmäteriet (2017b), s 140, 143

¹⁵² Ibid, s 145

uttrycker i lagkommentaren till PBL.¹⁵³ I handboken till FBL framförs även situationen när en fastighetsbildningsåtgärd berör allmän plats. Om det i detaljplanen råder kommunalt huvudmannaskap är gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark nödvändig för planöverensstämmelse. Om kommunen inte är huvudman har gränsdragningen ur plansynpunkt mindre betydelse.¹⁵⁴

I rättsfall 04:9 i Lantmäteriets rättsfallsregister, var frågan huruvida en fastighetsreglering avseende 75 kvadratmeter släntområde som i gällande byggnadsplan var angiven som allmän plats, kunde överföras till angränsande bostadsfastighet. Den berörda allmänna platsmarken var inte av intresse för andra närliggande bostadsfastigheter och inte heller av någon funktionell betydelse som allmän platsmark. I likhet med Lantmäteriet godtog HovR fastighetsreglering med hänvisning till mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st.

Som framförs i lagkommentaren till FBL 3 kap. 2 § ska denna bestämmelse tillämpas i kombination med FBL 3 kap. 1 §. Den allmänna prövningen av en fastighetslämplighet gäller sålunda även inom planområden,¹⁵⁵ vilket bekräftades i NJA 1976 s 139 där en fastighetsreglering, vilken överensstämde med rådande stadsplan och tomtindelning, inte tilläts. Detta på grund av att den överförda markens användning kunde väntas ge upphov till avsevärda buller- och miljöstörningar på restfastigheten som skulle göra denna olämplig för sitt ändamål.

2.6.1.3 Samband mellan avvikelse från detaljplan i PBL och FBL

I SOU 2005:77, s 579 berörs följsamheten vid bedömning om avvikelse från detaljplan mellan PBL- och FBL- lagstiftningen. Av *följsamhetsbestämmelsen* i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b görs en hänvisning till FBL 3 kap. 2 § 1 st. Således kan sägas att en fastighet som genom en fastighetsbildningsåtgärd berörs av ett beslut om avvikelse från rådande plan och denna avvikelse godtagits av lantmäterimyndigheten, inte kan betraktas som planstridig, gällande samma ärende, vid en bygglovsprövning, se figur 1 där den vänstra vägen av flödesschemat beskriver följsamhetsbestämmelsen. Enligt FBL 3 kap. 2 § ska således lantmäterimyndigheten under alla omständigheter göra en självständig bedömning om en fastighets planöverensstämmelse vid en fastighetsbildningsåtgärd. Detta oberoende av ett eventuellt beslut enligt byggnadsnämnden om mindre (numera *liten*, prop. 2010/11:63) avvikelse i samma ärende. Även om det kan hävdas att lantmäterimyndighetens bedömning av avvikelse från plan bör ansluta till densamma i en tidigare bygglovsprövning, har det visats att detta inte är fallet. Ett beviljat förhandsbesked eller bygglov för en viss åtgärd som förutsätter fastighetsbildning har vid efterföljande förrättning ansetts strida mot plan. Myndigheternas beslut, som hänför sig till olika lagstiftningar, kan således gå i olika riktningar.¹⁵⁶ I prop. 1969:128 del B, s 58 framförs att lantmäterimyndigheten inte bör

¹⁵³ Ibid, s 152-153

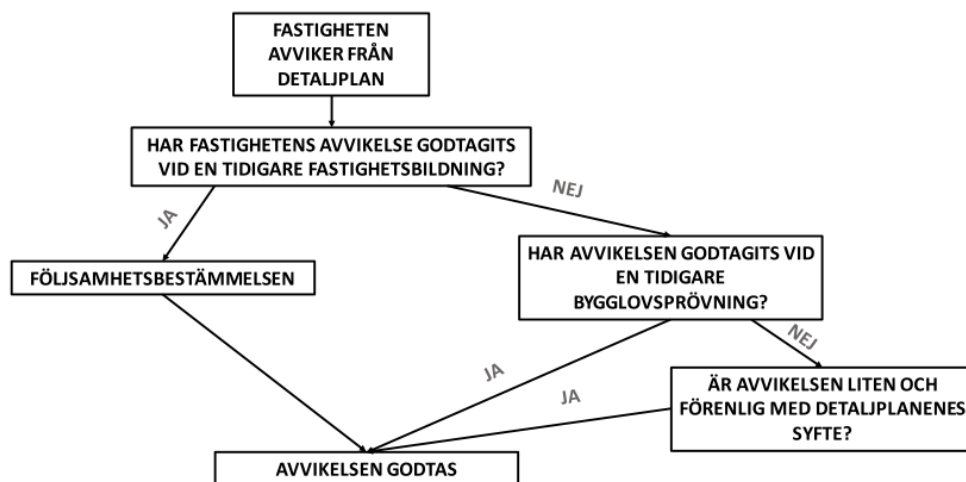
¹⁵⁴ Ibid, s 155

¹⁵⁵ Bonde, Dahlsjö & Julstad. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) kommentaren till 3 kap. 2 §*, Zeteo

¹⁵⁶ SOU 2005:77, s 579-580

Överför mark – annars inget bygglov?

frånga ett ställningstagande från en administrativ myndighet på grund av att lantmäterimyndigheten inte uppfattar en avvikelse på samma sätt som den administrativa myndigheten. Således kan sägas att lantmäterimyndigheten i stor utsträckning är bunden till kommunens bedömning. Detta är dock inte en lagstadgad bundenhet. Med andra ord är lantmäterimyndigheten inte skyldig att följa en samråds-synpunkt från kommunen vid prövning av FBL 3 kap. 2 § 1 st, vilket illustreras i rättsfallen nedan. Nämnas ska även att de kommunala nämnderna som fullgör upp-gifter inom plan- och byggväsendet har möjlighet att överklaga ett fastighets-bildningsbeslut enligt FBL 15 kap. 7 §.



Figur 1 - Flödesschema över ställningstagande till en fastighets avvikelse från detaljplan.

I mål F 1832-11 ansökte en fastighetsägare om avstyckning avseende 13 bostadsfastigheter hos lantmäterimyndigheten, som inställde densamma. Byggnadsnämnden hade lämnat förhandsbesked. Planen föreskrev, på delar av fastigheten, prickmark samt mark på vilken anordningar inte fick vidtas som hindrade underhåll av befintlig underjordisk ledning. Frågan var huruvida dessa planbestämmelser hindrade den sökta fastighetsbildningen. MMD anförde att prövningen av planöverenstämmelse i FBL 3 kap. 2 § ska tillämpas tätt samman med FBL 3 kap. 1 §. Vidare framförde MMD att lantmäterimyndigheten inte är bunden till den bedömning byggnadsnämnden gjort vid beviljande av förhandsbesked. Dock anses det naturligt att så långt som möjligt se till att ett fastighetsbildningsärende och en bygglovsprövning för samma bebyggelse utfaller i samma riktning. MMD ansåg att föreskrivna planbestämmelser omöjliggjorde bostadsbyggande på två av de 13 fastigheterna och följaktligen kunde inte dessa anses bilda fastigheter lämpliga för sitt ändamål. Fastighetsbildningen kunde inte genomföras.

I praxis belyses en nödvändighet av samordning mellan byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. I NJA 1978 s 261 anförde Lantmäteriverket att det är angeläget att bedömningen enligt FBL är väl kopplad till planläggning och behandling av bebyggelsefrågor. I NJA 1979 s 433 framförde HD att det framstår som naturligt att

ärenden gällande fastighetsbildning och bygglovsprövning i samma fråga, så långt som möjligt bör undvikas få olika utfall.¹⁵⁷

I mål F 10439-14 hade Lantmäteriet inställt en ansökt avstyckning gällande fyra styckningslotter för bostadsändamål. Bygglov hade beviljats. Två av styckningslotterna hade den enda utfartsmöjligheten där det i detaljplanen fanns en bestämmelse om utfartsförbud. Lantmäteriet ansåg fastighetsbildningen dels strida mot FBL 3 kap. 2 § då lotternas utformning stred mot utfartsförbudet. Utan tillgång till behövliga vägar utanför sitt område kunde heller inte styckningslotterna vara att anse som lämpliga för sitt ändamål enligt FBL 3 kap. 1 §. MÖD betonade att det faktum att ett bygglov beviljas inte enbart kan styra utfallet av bedömningen om mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. I regel bör det dock så långt som möjligt undvikas att en bedömning vid fastighetsbildning och bygglov, i samma fråga, får olika utfall.¹⁵⁸ MÖD gick på Lantmäteriets linje och ansåg att åtgärden inte kunde godtas och inte 1 heller anses som en mindre avvikelse. Med andra ord fanns det anledning att frångå nämnda grundprincip.

2.6.2 Villkorat bygglov

PBL 9 kap. 40 § 1 st. stadgar att det i ett bygglovsbeslut ska anges lovets giltighetstid, eventuell kontrollansvarig samt att startbesked måste erhållas innan byggnation kan påbörjas. Vidare framgår av PBL 9 kap. 40 § 2 st. att de villkor och upplysningar som följer av PBL 9 kap. 23, 36-37 eller 38 § eller som behövs i övrigt ska anges. Byggnadsnämnden ska upplysa sökanden om åtgärden som lovet avser är tillstånds- eller anmälningspliktigt gentemot någon annan myndighet enligt PBL 9 kap. 23 §. Av PBL 9 kap. 36 § följer, om området där åtgärden avses att vidtas omfattas av en pågående planläggning, att ett bygglov kan villkoras med att byggnation inte får påbörjas förrän planbeslutet har vunnit laga kraft. Ett bygglov kan även villkoras med att byggnationen får påbörjas först efter att fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen, PBL 9 kap. 37 §. Om en åtgärd som ett bygglov avser redan utförts har byggnadsnämnden rätt att

ålägga sökanden att vidta behövliga ändringar. Tidsramen för när de ändringarna ska vara utförda ska anges, PBL 9 kap. 38 §. PBL 9 kap. 40 § 2 st. listar ej PBL 9 kap. 37a § men även den innehåller ett lovvillkor som innebär att om en kommun i en detaljplan har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.¹⁵⁹

Utöver ovan angivna nämns i PBL 9 kap. 40 § 2 st. att lovet ska innehålla de villkor eller upplysningar som *behövs i övrigt*. Ur lagkommentarer till paragrafen kan utläsas

¹⁵⁷ Jfr F 1832-11

¹⁵⁸ Jfr NJA 1979 s 433

¹⁵⁹ Blomberg, J. & Gunnarsson, P. *Plan- och bygglag (2010:900) djupa kommentaren till 9 kap. 40 §*, Lexino 2017-09-01, Karnov

att med detta avses bland annat att grundläggande förutsättningar för lov måste vara uppfyllda, till exempel bestämmelserna i PBL 2 kap. Av allmänna förvaltningsrättsliga principer följer att villkor ska ligga inom ramen för de syften som ska tillgodoses genom tillståndsgivningen. Dessutom måste villkoren som föreskrivs ha stöd i PBL eller i föreskrifter meddelade med stöd av PBL.¹⁶⁰ Ett exempel på ett villkor som i övrigt kan behövas är när det kommer in en ansökan om nybyggnad inom en fastighet där en befintlig byggnad finns. Då kan det hända att bygggrätten i gällande detaljplan överskrids om nybyggnad görs. I ett sådant fall kan byggnadsnämnden villkora att den befintliga byggnaden rivs för att bygglov ska beviljas.¹⁶¹

Byggnadsnämnder har i ett antal inspektioner fått kritik för villkor i bygglov. Vid en inspektion av justitieombudsmannen vid en miljö- och byggnadsnämnd år 2009, riktades kritik mot ett bygglov där lovet bland annat villkorats med att en viss sökt lantmåteriförrättning skulle vara genomförd före byggstart. Justitieombudsmannen uttalade:

“Det är sökanden i ett lovärende som ansvarar för att denne erhåller nödvändiga beslut om tillstånd, godkännande eller dispens enligt andra författningar än plan- och bygglagen. Krav som andra myndigheter kan besluta om enligt andra författningar än plan- och bygglagen ska därför inte föreskrivas som villkor i ett lovärende.”¹⁶²

Det är av vikt att skilja på vad som är villkor och vad som är upplysningar. Villkor är sådant den som erhåller lov är skyldig att följa och ett sådant kan därför överklagas. Att tydligt ange vad som är villkor är viktigt för att nämnden i ett senare skede ska ha möjlighet att vidta åtgärder och då åberopa att villkor inte uppfyllts.¹⁶³ Upplysningar är endast vägledande information som kan vara till hjälp för sökanden och kan därför inte överklagas.¹⁶⁴

¹⁶⁰ Ibid

¹⁶¹ Boverket (2016e). *Villkor i lov*. Karlskrona: Boverket

¹⁶² JO-beslut 1596-2009 (2009-05-29), s 17-18

¹⁶³ JO-beslut 717-2005 (2005-06-30), s 8

¹⁶⁴ Boverket (2017). *Upplysningar i lov*. Karlskrona: Boverket

3 Empiri

Avsnittet består av en redogörelse för statistiken erhållen genom enkätundersökningen samt fallstudien. Fallstudien redovisar fall där det i samband med bygglov har skett en fastighetsreglering av mark, utlagd i detaljplan med enskilt huvudmannaskap som allmän plats, från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet.

3.1 Enkätundersökning

Avsnittet redovisar erhållna svar från de utskickade enkäterna. Målet med enkätundersökningen är att klarlägga verksamhetsområdets förhållningssätt och attityd gentemot en fastighets planbedömning, då denna vid enskilt huvudmannaskap innehåller dels kvartersmark, dels allmän platsmark. Enkäterna har skickats till samtliga kommuners byggnadsnämnder samt Lantmäteriet (statliga lantmäterimyndigheten) och kommunala lantmäterimyndigheter. Ett antal scenarier har skisserats för att kartlägga myndigheternas synsätt. Frågeformuläret *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* har skickats till lantmäterimyndigheterna - samtliga 39 kommunala lantmäterimyndigheter och samtliga 48 statliga lantmäterikontor. I denna enkät läggs fokus på detaljplaneöverensstämmelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Detta är av intresse då det i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b stadgas att en avvikelse från detaljplan kan godtas om den godtagits vid en fastighetsbildning enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Enkäten *Bygglov och enskilt huvudmannaskap* har skickats till kommuners byggnadsnämnder, för att belysa myndighetens planbedömning av fastigheten för vilken bygglovsåtgärden avser, enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. Enkäten har skickats till samtliga kommuner, varav en del kommuner har gemensam bygglovsförvaltning - totalt 267 byggnadsnämnder.

Utskickade enkäter finns bilagda, se bilaga 1 och 2.

3.1.1 Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap

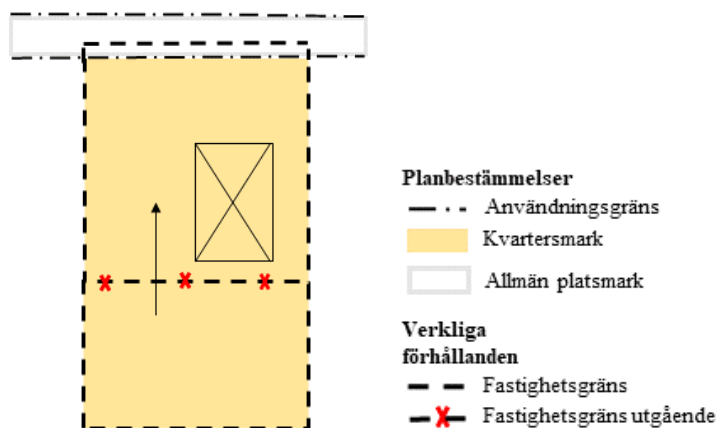
3.1.1.1 Enkätsvar

De som har besvarat enkäten är förrättningslantmätare verksamma vid Lantmäteriet eller kommunala lantmäterimyndigheter. För att erhålla så många svar som möjligt från yrkesverksamma inom ämnet, tillåts flera svar från samma kommunala lantmäterimyndighet/statliga lantmäterikontor. Dock är det av intresse att förutom antalet svar även kartlägga svarens geografiska spridning. Totalt sett har 65 svar erhållits från 45 olika statliga lantmäterikontor/kommunala lantmäterimyndigheter. I tabell 1-6 redogörs för samtliga erhållna svar, det vill säga även de svar som härrör från samma statliga lantmäterikontor/kommunala lantmäterimyndigheter. Svarsfrekvensen för undersökningen är omkring 52 procent, se bilaga 3 och 4 för vilka kommunala lantmäterimyndigheter respektive statliga lantmäterikontor som är representerade.

Överför mark – annars inget bygglov?

Enkäten består av sex ställda scenarier. Den första, tredje och femte situationen utgör huvudfrågor som representerar olika fastighetsbildningsåtgärder. Till respektive fråga utgör den andra, fjärde och sjätte ställda situationen följdfrågor till dessa huvudfrågor. Följdfrågorna har skapats för att kunna besvara hur förrättningslantmätarna ställer sig till de olika scenarierna beroende på om den allmänna platsmarken belastas av en gemensamhetsanläggning.

Fråga 1: En fastighetsägare ansöker om fastighetsreglering för att utöka sin befintliga bostadsfastighet. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap. samt FBL 5 kap. är uppfyllda)?



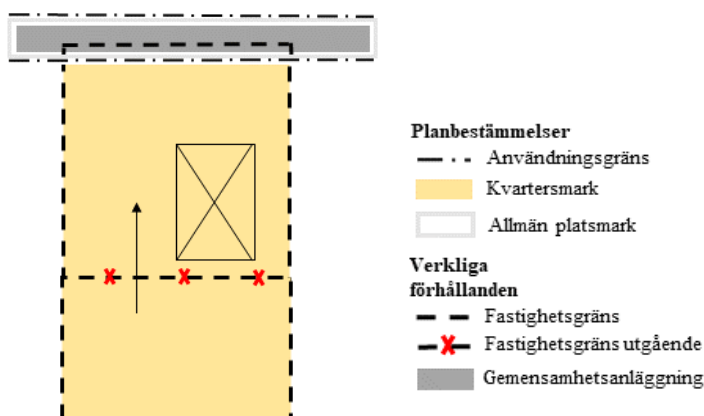
Tabell 1 – Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 1.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	12	8
Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.	28	18
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	55	36
Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.	5	3

Överför mark – annars inget bygglov?

Tabell 1 redogör för att majoriteten av förrättningslantmätarna bedömde att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en mindre avvikelse som inte motverkar detaljplanens syfte enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Den näst största andelen av förrättningslantmätarna, omkring 28 procent, ansåg att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Omkring tolv procent av förrättningslantmätarna bedömde det som ett krav att den allmänna platsmarken inom fastigheten frångår denna, för att sökt fastighetsbildningsåtgärd ska kunna genomföras.

Fråga 2: Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



Tabell 2 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 2.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	12	8
Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.	37	24
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	51	33

Tabell 2 illustrerar att svarsalternativens inbördes ordning är densamma som i fråga 1.

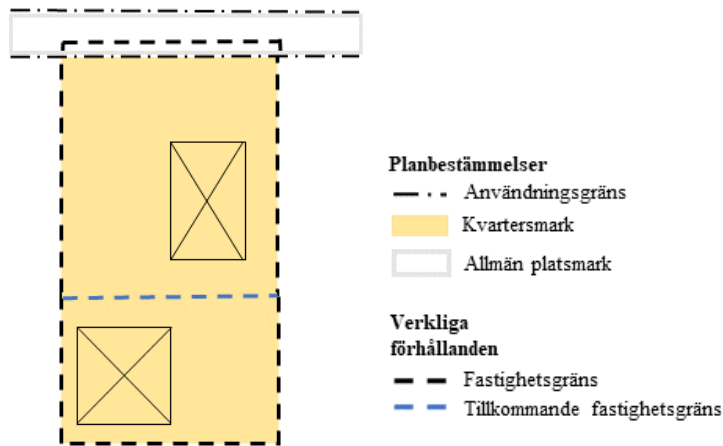
Kommentar

Vid en jämförelse mellan erhållna svar i fråga 1 respektive fråga 2 kan konstateras att om den allmänna platsmarken var belastad av en gemensamhetsanläggning, gentemot

Överför mark – annars inget bygglov?

om så inte var fallet, sker i svaren en viss förskjutning från att fastighetens innehåll av allmän platsmark tolkas som en mindre avvikelse till att fastigheten anses planenlig. Sex fler förrättningslantmätare ansåg att fastigheten anses överensstämma med plan, gentemot om en gemensamhetsanläggning inte fanns inrättad. De tre förrättningslantmätare som i fråga 1 ansåg att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän en gemensamhetsanläggning har inrättats för den allmänna platsen bedömde, när en sådan hade inrättats, att fastigheten är att anse som planenlig.

Fråga 3: En fastighet samägs av två syskon. Syskonen har svårigheter att komma överens och fastigheten sköts dåligt, därför ansöker de nu om klyvning. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap. samt FBL 11 kap. är uppfyllda)? Ansökta klyvningslotter motsvarar för övrigt respektive syskons andel i ursprungsfastigheten.



Överför mark – annars inget bygglov?

Tabell 3 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 3.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt klyvning kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	18	12
Fastigheten är planenlig och klyvningen kan beviljas.	23	15
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	54	35
Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.	5	3

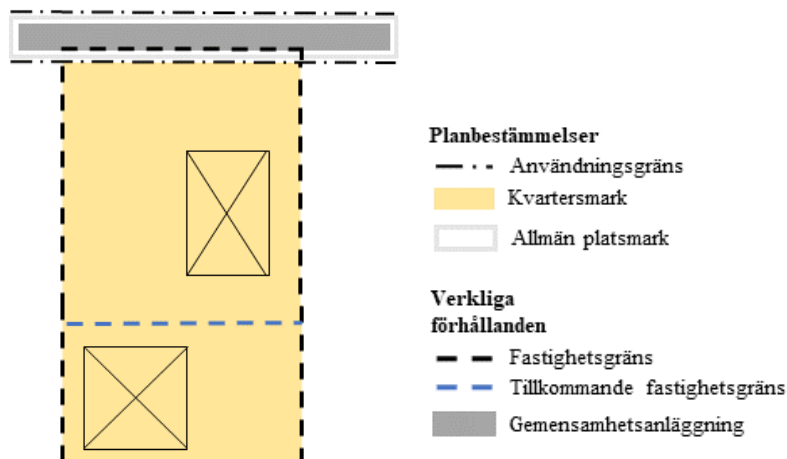
Tabell 3 illustrerar att majoriteten av förrättningslantmätarna ansåg att en fastighet innehållande allmän platsmark är att tolka som en avvikelse som ej motverkar detaljplanens syfte och kan godtas som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Den näst största andelen förrättningslantmätare, omkring 23 procent, ansåg att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Av förrättningslantmätarna bedömde 18 procent att fastigheten strider mot detaljplanen och att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän den allmänna platsmarken frångått fastigheten.

Kommentar

En förrättningslantmätare färre ansåg vid nybildning, gentemot ombildning, att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att anse som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Den mest märkbara förskjutningen mellan de erhållna svaren vid nybildning gentemot ombildning är att fler förrättningslantmätare vid nybildning ansåg att fastigheten strider mot detaljplanen och att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän den allmänna platsen frångått fastigheten. Analogt med detta ansåg färre förrättningslantmätare vid nybildning att fastigheten är att anse som planenlig.

Överför mark – annars inget bygglov?

Fråga 4: Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



Tabell 4 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 4.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt klyvningen kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	18	12
Fastigheten är planenlig och klyvningen kan beviljas.	31	20
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	51	33

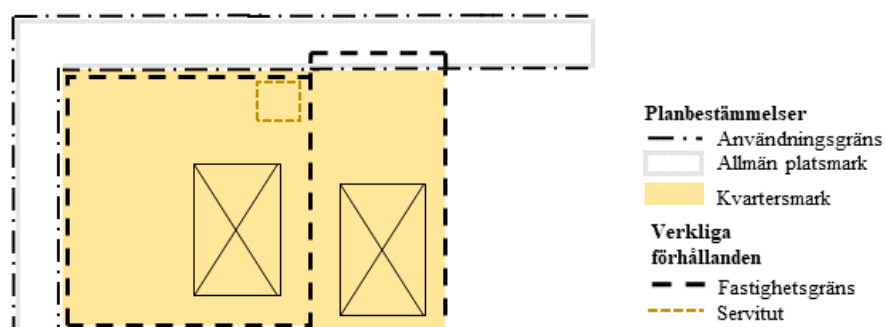
Tabell 4 illustrerar att svarsalternativens inbördes ordning är densamma som i fråga 3.

Kommentar

Om den allmänna platsmarken var belastad av en gemensamhetsanläggning, gentemot om en sådan inte fanns inrättad, sker i svaren en viss förskjutning från att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en mindre avvikelse till att fastigheten anses planenlig. Fem fler förrättningslantmätare anslöt sig till svarsalternativet att fastigheten anses överensstämma med plan, gentemot om en gemensamhetsanläggning inte var inrättad. De tre förrättningslantmätare som ansåg att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän en gemensamhetsanläggning har inrättats för den allmänna platsen ansåg, när en gemensamhetsanläggning hade inrättats, att fastigheten är att anse som planenlig. Denna förändring i svaren är av samma karaktär som den som identifierats mellan fråga 1 och fråga 2.

Överför mark – annars inget bygglov?

Fråga 5: Den mindre fastighetens ägare ansöker om ett officialservitut med ändamål vatten- och avloppsanläggning på den större grannfastigheten. Omständigheter gör det omöjligt för den mindre fastigheten att inneha vatten- och avloppsanläggning inom densamma. Inte heller är det möjligt att lösa vatten- och avloppsfrågan på annat vis, med andra ord är servitutet väsentligt för att fastigheten ska fungera som en bostadsfastighet. Den mindre fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap., FBL 5 kap., FBL 7 kap. samt JB 14 kap. 1 § är uppfyllda)?



Tabell 5 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 5.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	9	6
Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.	32	21
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	56	36
Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.	3	2

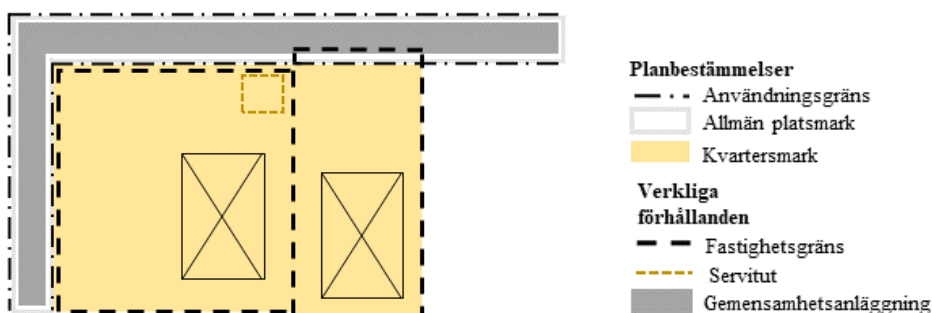
Tabell 5 redovisar att majoriteten av förrättningslantmätarna tolkade fastighetens innehåll av allmän platsmark som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Den näst största andelen, omkring 32 procent, förrättningslantmätare anslöt sig till svarsalternativet att fastigheten överensstämmer med detaljplan. Av förrättningslantmätarna ansåg omkring nio procent att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän den allmänna platsmarken frångått fastigheten.

Överför mark – annars inget bygglov?

Kommentar

Vid skapandet av ett officialservitut redogör tabellen för att flest antal förrättningslantmätare ansåg fastighetens innehåll av allmän plats som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. eller att fastigheten anses överensstämma med plan. Detta jämfört med de andra illustrerade situationerna i samtliga ställda scenarier. Analogt med detta ansåg färre förrättningslantmätare att fastigheten strider mot detaljplan och att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän den allmänna platsmarken frångått fastigheten.

Fråga 6: Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



Tabell 6 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 6.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.	9	6
Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.	42	27
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.	49	32

Tabell 6 illustrerar att svarsalternativens inbördes ordning är densamma som i fråga 5.

Kommentar

Om den allmänna platsmarken var belastad av en gemensamhetsanläggning, gentemot om en sådan inte var inrättad, sker i svaren en viss förskjutning från att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en mindre avvikelse till att fastigheten anses planenlig. Sex fler förrättningslantmätare anslöt sig till svarsalternativet att fastigheten anses överensstämma med plan, gentemot om en gemensamhetsanläggning inte fanns inrättad. De två förrättningslantmätare som ansåg att ansökt fastighetsbildning inte kan genomföras förrän en gemensamhetsanläggning har inrättats för den allmänna platsen ansåg när en gemensamhetsanläggning hade inrättats att fastigheten är att anse som planenlig. Denna förskjutning har även uppmärksammats mellan fråga 1 och fråga 2 respektive mellan fråga 3 och fråga 4.

3.1.1.2 Lantmäterimyndigheternas tillägg till enkäten

Enkäten avslutas med en öppen fråga där förrättningslantmätaren har möjlighet att framföra något denne anser vara relevant.

Av de förrättningslantmätare som har besvarat enkäten är det cirka 50 procent som har valt att lämna ett svar i den öppna frågan. Svaren har varit av olika karaktär, dock kan en del liknande svar identifieras.

Två förrättningslantmätare framförde att genomförandet av åtgärderna visserligen inte hindras i någon av situationerna men att förrättningslantmätaren bör rekommendera fastighetsägaren att fastighetsreglera bort den allmänna platsmarken.

Två förrättningslantmätare vände på situationen och diskuterade kring hur de hade ställt sig till ett scenario där ett försök hade gjorts att reglera allmän platsmark till en bostadsfastighet. En av dem ansåg att den situationen inte hade varit möjlig eftersom FBL 3 kap. 1 § inte hade varit uppfylld. Vidare framförde denne att åtgärden inte heller hade kunnat genomföras med stöd av FBL 3 kap. 9 §. Bestämmelsen stadgar, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas, att fastighetsbildning kan ske trots att den fastighet som bildas eller ombildas inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den andre förrättningslantmätaren framhöll att en överföring av allmän platsmark till en bostadsfastighet strider mot FBL 3 kap. 2 § 1 st.

En förrättningslantmätare framhöll att när gällande detaljplan är gammal och inte genomförd och kommunen förvaltar den allmänna platsmarken trots det enskilda huvudmannskapet samt att byggnadsnämnden beviljar bygglov samtidigt som de inte har något intresse av att planen genomförs, motverkar inte innehållet av allmän platsmark syftet med planen. Innehållet av allmän platsmark är att anse som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st.

Enligt en förrättningslantmätare kan en annan användning av marken än den planlagda aldrig vara att anse som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Därför innebär en åtgärd, som skulle leda till att en bostadsfastighet kommer att innehålla

allmän platsmark, att FBL 3 kap. 2 § inte är uppfylld. Detta oavsett om den allmänna platsmarken tillhörde fastigheten eller ej innan aktuell fastighetsbildning söktes. En inrättad gemensamhetsanläggning inverkar inte på ställningstagandet. Fastigheten innehåller fortfarande allmän platsmark och är att anse som olämplig. Denna åsikt angående att en inrättad gemensamhetsanläggning inte gör någon skillnad, går i linje med en annan förrättningslantmätarens lämnade svar.

En förrättningslantmätare ansåg angående åtgärderna fastighetsreglering och klyvning, kanske även vid bildande av servitut, att fastigheterna inte måste stämma helt överens med detaljplanen innan fastighetsbildning kan ske på någon annan del av fastigheten. I många fall genomförs sådana fastighetsbildningar som ett led i en successiv förbättring av fastigheten.

En förrättningslantmätare framhöll att om det vid nybildning skapas en fastighet som strider mot plan i och med innehållet av allmän platsmark, krävs att den allmänna platsmarken frångår fastigheten. Samma förrättningslantmätare ansåg att den allmänna platsmarken ska frångå bostadsfastigheten innan eller i samband med annan fastighetsbildning.

En förrättningslantmätare menade att det finns små möjligheter att kräva fastighetsreglering av den allmän platsmarken och att möjligheterna blir än mindre om området belastas av en gemensamhetsanläggning. Finns det ingen förvaltning eller fastighetsägare som vill ta emot marken kan åtgärden inte genomföras tvångsvis. Vidare framförs att sådana krav på reglering av allmän platsmark från en bostadsfastighet skulle omöjliggöra all förändring inom områden med planer där enskilt huvudmannaskap råder. Denna uppfattning delades av en annan förrättningslantmätare.

En förrättningslantmätare anförde att användningsgränsen bör följas oavsett huvudmannaskap när ny gräns ska dras.

Angående servitutsåtgärder framförde en förrättningslantmätare att det faktum att en fastighet från början sträcker sig inom allmän plats inte har någon betydelse när det handlar om att bilda ett servitut. Förrättningslantmätaren menade att det är fastighetsbildningen i sig som inte ska strida mot detaljplanen.

29 procent av förrättningslantmätarna som lämnat svar i den öppna frågan ansåg att de saknar svarsalternativ på en eller flera frågor. De svarsalternativ som saknades var främst FBL 3 kap. 9 §, detta genomgående i enkäten. Några förrättningslantmätare menade att det i fråga 3 borde varit möjligt att svara att bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark är irrelevant för prövningen av ärendet. Denna åsikt förekom även gällande fråga 1.

Två förrättningslantmätare framhöll att svarsalternativet "fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas" borde ersättas med "fastigheten strider ej mot detaljplan och fastighetsregleringen kan beviljas".

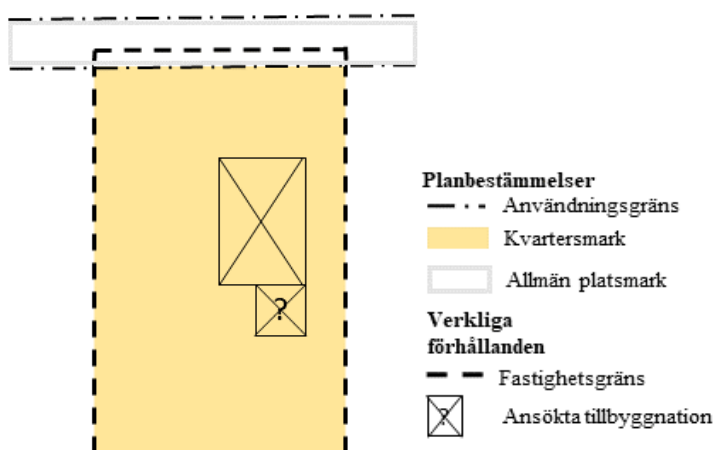
3.1.2 Bygglov och enskilt huvudmannskap

3.1.2.1 Enkät svar

De som har besvarat enkäten är tjänstemän som kan ta beslut om bygglov på delegation av respektive kommuns byggnadsnämnd enligt KL 6 kap. 37 §. För att erhålla så många antal svar som möjligt från yrkesverksamma inom ämnet tillåts flera svar från samma kommun. Det är även av intresse att förutom antalet svar kartlägga svarens geografiska spridning. Totalt sett har 111 svar erhållits från 110 byggnadsnämnder. I tabell 7-10 redogörs för samtliga erhållna svar, det vill säga även de svar som härrör från samma byggnadsnämnd. Svartsfrekvensen för undersökningen är omkring 41 procent, se bilaga 5 för vilka kommuner som är representerade. Av de tillfrågade kommunerna angav tre procent aktivt att de inte kommer att besvara enkäten.

Frågeformuläret utgörs av fyra frågor. Första och andra frågan illustrerar scenarier där bygglovsåtgärden avser tillbyggnad. Analogt scenarier för nybyggnad ställs i tredje och fjärde frågan. Den andra respektive fjärde frågan är följdfrågor till första respektive tredje frågan. Följdfrågorna har formulerats för att urskilja om det råder olika inställningar till ställda scenarier på grund av det faktum att den allmänna platsen inom fastigheten belastas av en gemensamhetsanläggning.

Fråga 1: En fastighetsägare ansöker om bygglov för tillbyggnad. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a gällande fastighetens överensstämmelse med detaljplanen (ponera att alla andra villkor i PBL 9 kap. 30 § är uppfyllda)?



Överför mark – annars inget bygglov?

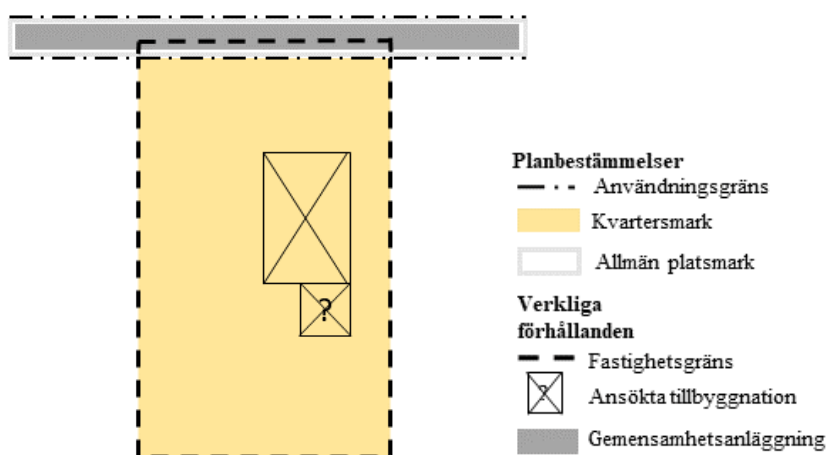
Tabell 7 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 1.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.	10	11
Bygglovet kan inte beviljas förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.	1	1
Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.	36	40
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelsen kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.	29	32
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.	24	27

Tabell 7 illustrerar att vid tillbyggnad och i avsaknad av inrättad gemensamhetsanläggning anslöt sig den största andelen tjänstemän till att fastigheten är att anse planenlig oberoende av fastighetens innehåll av allmän platsmark. Med enstaka procentenheters differens ansåg den näst största andelen av tjänstemännen att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan godtas som en avvikelse enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b följt av inställningen att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte, det vill säga genom hänvisning till PBL 9 kap. 30a §. Omkring tio procent av tjänstemännen skulle inte bevilja bygglovet på den grund att fastigheten omfattas av såväl kvartersmark som allmän platsmark.

Överför mark – annars inget bygglov?

Fråga 2: Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till samma fråga som ovan?



Tabell 8 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 2.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.	12	13
Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.	38	42
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelsen kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.	28	31
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.	22	25

Tabell 8 illustrerar att svarsalternativen intas av tjänstemännen i samma inbördes ordning som vid ställda scenario i fråga 1.

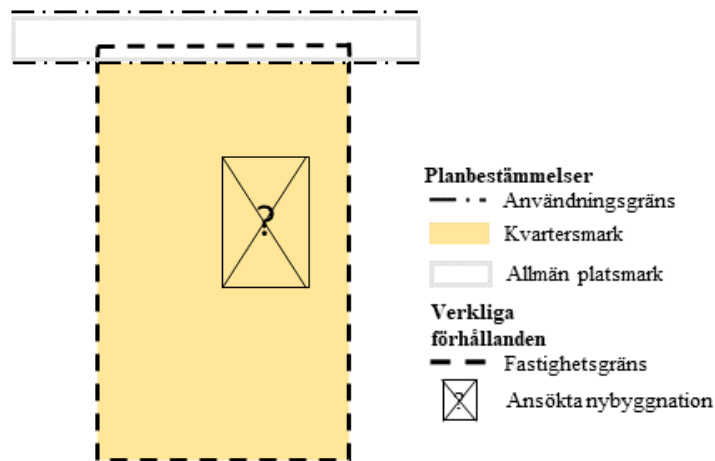
Kommentar

Vid en jämförelse mellan erhållna svar i fråga 1 och fråga 2 kan framhållas att två fler tjänstemän ansåg att fastigheten är att anse planenlig vid det scenario då den allmänna

Överför mark – annars inget bygglov?

platsmarken inom fastigheten belastades av en gemensamhetsanläggning än om en sådan inte var inrättad. Samtidigt ansåg två fler tjänstemän att vid en inrättad gemensamhetsanläggning kan bygglov ej beviljas för fastigheten förrän den allmänna platsmarken frångått denna, än om en gemensamhetsanläggning inte var inrättad.

Fråga 3: En fastighetsägare ansöker om bygglov för nybyggnad. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. gällande fastighetens överensstämmelse med detaljplanen (ponera att alla andra villkor i PBL 9 kap. 30 § är uppfyllda)?



Överför mark – annars inget bygglov?

Tabell 9 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 3.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.	28	31
Bygglovet kan inte beviljas förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.	1	1
Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.	35	39
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelsen kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.	16	18
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.	20	22

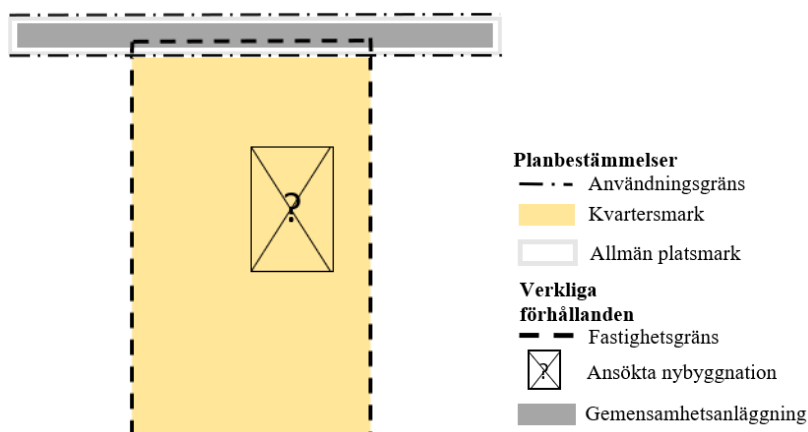
Tabell 9 visar att den största andelen tjänstemän ansåg, likt i föregående ställda scenarier, att fastigheten oberoende av sitt innehåll av allmän platsmark är att anse som planenlig. Den näst största andelen tjänstemän anslöt sig till ställningstagandet att fastigheten genom sitt innehåll av allmän platsmark strider mot detaljplan, varav bygglov inte kan beviljas förrän den allmänna platsmarken frångår fastigheten. Med enstaka procentenheters differens ansåg den tredje största andel av tjänstemännen att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Det vill säga genom hänvisning till PBL 9 kap. 30a §. Detta följt av ståndpunkten att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan godtas som en avvikelse enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.

Kommentar

Vid nybyggnad är det betydligt fler tjänstemän, än vid tillbyggnad, som intog ställningen att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att anse planstridig, varav bygglov inte kan beviljas förrän den allmänna platsen frångått fastigheten. Intressant att kort påpeka är förhållandet mellan till- och nybyggnad där det vid nybyggnad var fler tjänstemän som anslöt sig till svarsalternativet att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan godtas som en avvikelse enligt PBL 9 kap. 30a § gentemot hänvisning via svarsalternativet PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Vid tillbyggnad intogs bestämmelserna i den motsatta ordningen.

Överför mark – annars inget bygglov?

Fråga 4: Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till samma fråga som ovan?



Tabell 10 - Fördelning över andelen respektive antalet erhållna enkätsvar för fråga 4.

Svarsalternativ	Andel (%)	Antal (st)
Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.	27	30
Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.	36	40
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelserna kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.	17	19
Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.	20	22

Tabell 10 illustrerar att svarsalternativen intas av tjänstemännen i samma inbördes ordning som vid ställda scenario i fråga 3.

Kommentar

En tjänsteman mer ansåg fastigheten planenlig då den allmänna platsmarken inom fastigheten belastades av en gemensamhetsanläggning, gentemot om en sådan inte fanns inrättad. Denna knappa förskjutning överensstämmer med den som åskådlig-

görs mellan fråga 1 och fråga 2. Då gemensamhetsanläggning belastade den allmänna platsen inom fastigheten ansåg en tjänsteman färre att bygglov inte kan beviljas förrän den allmänna platsmarken frångått fastigheten, gentemot om gemensamhetsanläggning inte fanns inrättad. Denna svarsförskjutning går inte i linje med den som identifierats mellan fråga 1 och fråga 2.

3.1.2.2 Byggnadsnämndernas tillägg till enkäten

Enkäten avslutas med en öppen fråga, där tjänstemannen kan författa ett eget tillägg eller kommentar som denne anser relevant.

Av de tjänstemän som har besvarat enkäten är det omkring 34 procent/38 tjänstemän som även har besvarat den öppna frågan, resterande har således lämnat den öppna frågan tom. Svaren utgör ett spretigt material med olika karaktär. Dock är en del svar liknande, vilka är intressanta att belysa.

I cirka 29 procent av den besvarade öppna frågan framförde tjänstemännen att så länge bygglovsåtgärden inte berör mark som enligt detaljplanen är utlagd som allmän plats, bedöms fastigheten som planenlig. Med andra ord, bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark har ingen betydelse för bygglovsprövning, under förutsättning att åtgärden inte utförs på denna mark. Fastigheten bedöms således vara planenlig enligt PBL 9 kap. 30 §. En av tjänstemännen nämnde även att om fastigheten ifråga hade understigit den i detaljplanen angivna minsta tomtstorleken, hade bygglov inte beviljats. Dock beviljas lov i aktuella scenarier just på grund av att det inte har någon betydelse att en del av fastigheten som inte ska bebyggas utgörs av allmän platsmark.

En tjänsteman svarade att fastighetens innehåll av allmän platsmark hindrar ansökt bygglov tills dess att fastighetsbildning har genomförts i enlighet med plan. Detta om den allmän platsmarken inte var belastad av en gemensamhetsanläggning. Om en gemensamhetsanläggning däremot var inrättad svarade tjänstemannen att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan accepteras med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Dock angav samma tjänsteman att det i praktiken ändå beviljas bygglov utan att krav ställs på fastighetsbildning, särskilt om rådande plan är av äldre karaktär. Vad som i teorin strikt anses gälla tycks inte alla gånger vara det som utförs i praktiken. Detta kan även belysas med en annan tjänstemans svar. Denne framförde att teoretiskt sett innebär fastighetens innehåll av allmän platsmark att denna är att anse planstridig och bygglov kan inte beviljas förrän fastighetsbildning skett. Dock uttalade samma tjänsteman att fastighetens innehåll av allmän platsmark i praktiken godtas enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b, det vill säga bygglovet beviljas i praktiken utan krav på fastighetsbildning. Tjänstemannen uttryckte vidare att det är av betydelse hur gammal rådande detaljplan är. Det senare stämmer överens med två andra tjänstemäns svar, vilka framförde att illustrerade situationer främst uppkommer i äldre planer och att begreppet liten avvikelse har ett större utrymme i dessa. En annan tjänsteman ställde sig frågan om genomförandetiden för planen gått ut, vilket återigen kan avspegla det utökade utrymmet att godta avvikelser från plan för vilken genomförandetiden löpt ut.

Två tjänstemän ansåg att i avsaknad av fastighetsindelingsbestämmelser, är fastigheten i samtliga situationer att anse planenlig enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. En av tjänstemännen framförde dock i sammanhanget att det enligt Didón m.fl. i lagkommentaren till PBL framhålls att fastighetens innehåll av allmän platsmark bör ses som en godtagbar avvikelse, varav bygglovet kan beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. En annan tjänsteman refererade till exemplet som framförs av Didón m.fl. i lagkommentaren till den sistnämnda bestämmelsen. Det vill säga - vid situation där bygglov söks för nybyggnad av ett bostadshus på en fastighet inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap, tycks det faktum att fastigheten delvis ligger i vägmark inte hindra ett beviljande av bygglov. En tjänsteman som visserligen för samtliga redogjorda scenarier har angivit att fastighetens innehåll av allmän platsmark hindrar ett beviljande av sökt bygglov, angav samtidigt att detta eventuellt kan prövas som en liten avvikelse. Dock anförde samma tjänsteman att huvudspåret är enligt besvarade frågor, det vill säga fastighetsbildning för att fastigheten ska överensstämma med plan krävs för att bygglov ska kunna beviljas. En annan tjänsteman anknöt sig i samtliga ställda scenarier till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Vidare anförde tjänstemannen att det också kan vara aktuellt att godta en avvikelse i efterhand med hänvisning till liten avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt PBL 9 kap. 30a § samt i fall det är frågan om äldre plan, enligt övergångsbestämmelserna till PBL p. 13.

Två tjänstemän framförde att det som prövas är byggnadens planlighet, inte fastighetens vilken åtgärden avser, gränser och utformning. Tjänstemännen angav att innehållet av allmän platsmark antingen har skapats på grund av antagandet av en detaljplan eller uppstått genom en fastighetsbildningsåtgärd. Tjänstemännen ansåg att vid det senare har lantmäterimyndigheten bedömt huruvida fastigheten är att bedöma som planenlig, varav bygglovet bör gå i linje med detta beslut. Detta var en annan tjänsteman enig om som uttalade att om befintlig fastighet ny- eller ombildas efter det att rådande detaljplan antagits, har således lantmäterimyndigheten godtagit fastighetens innehåll av allmän platsmark varav ansökt bygglov ska beviljas. Tre andra tjänstemän anslöt sig till det faktum att avgörande för svaren i frågeformuläret var huruvida fastighetsbildningsmyndigheten prövat frågan i samma ärenden.

En tjänsteman ansåg att denne genomgående saknade svarsalternativet PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 2 i frågeformuläret. Bestämmelsen stadgar att den ansökta åtgärden inte får strida mot detaljplan för att bygglovet ska beviljas och tar således sikte på den ansökta åtgärden.

3.2 Fallstudie

Avsnittet redogör för fall där det, i samband med bygglov, skett en fastighetsreglering av mark, utlagd i detaljplan med enskilt huvudmannaskap som allmän plats, från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet. Avsnittet avslutas med en generell framställning av övriga identifierade fall, där fastighetsreglering av allmän platsmark skett

från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet, inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

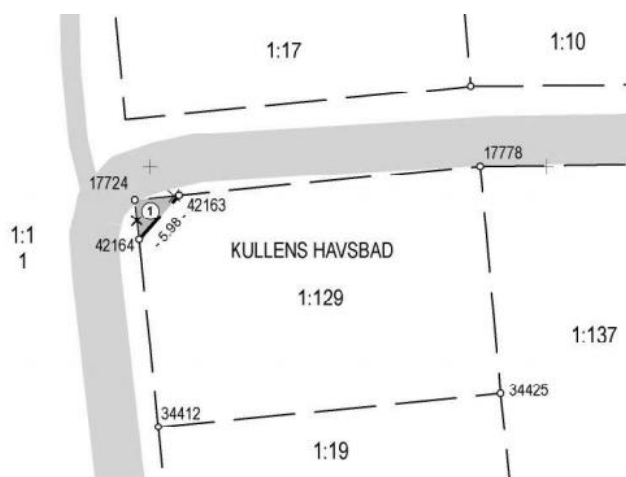
I bilaga 6, 7 och 8 finns sammanställningar över förrättningsakter, bygglovsärenden respektive detaljplaner som berörs i fallstudien.

3.2.1 Fall

Höganäs Kullens Havsbad 1:129

Den 14 oktober 2014 inkom en ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus till Byggnadsnämnden i Höganäs kommun, BYGG.2014.494. Berörd fastighet omfattades av en byggnadsplan antagen år 1984, akt 1284-P61, *Ändring av byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m.* Byggnadsplanen var en del av en planöversyn i syfte att möjliggöra en begränsad och kontrollerad förändring från fritidsbostäder till helårsbostäder samt för att tillgodose permanentbostadsområdets behov av lekplatser och trafiksäkerhet. Byggnadsplanen ändrades år 2007, akt 1284-P07/358.

En tid före bygglovsansökan, den 23 september 2014, inkom en ansökan tillika en överenskommelse om fastighetsreglering till Lantmäteriet, akt 1284-1691. Överenskommelsen innebar att ett område om nio kvadratmeter av Kullens Havsbad 1:129 skulle överföras till den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Kullens Havsbad 1:1, se figur 2. Området var utlagt som allmän platsmark (vägmark) i gällande byggnadsplan. Överenskommelsen var mellan Höganäs kommun och fastighetsägaren till Kullens Havsbad 1:129. Parterna var överens om att ingen ersättning för marken skulle utgå samt att förrättningskostnaderna skulle betalas av ägaren till Kullens Havsbad 1:129. I förrättningsprotokollet kan utläsas att regleringen skedde för att genomföra byggnadsplanen.



Figur 2 - Förrättningskarta över Kullens Havsbad 1:129. Del av fastigheten fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten Kullens Havsbad 1:1. (Källa: akt 1284-1691)

Den 11 december 2014 beviljades bygglovet där det i byggnadsnämndens beslutsprotokoll kan utläsas “att som villkor för bygglovet ska sökt fastighetsreglering genomföras”. Fastighetsregleringen registrerades den 19 januari 2015.

Kommentar

Ansökan om fastighetsreglering inkom före ansökan om bygglov vilket kan indikera att kommunen ställde krav på att den allmänna platsmarken skulle frångå Kullen Havsbad 1:129 innan bygglovet kunde beviljas. Detta framgår i klartext av byggnadsnämndens beslut genom att bygglovet förenades med villkoret att sökt fastighetsreglering skulle genomföras. Ett villkor som inte finns uppräknat i PBL 9 kap. 40 § där det anges vilka sådana som kan ställas på ett bygglov. Att villkora ett bygglov med att en viss lantmäteriatgård ska genomföras har justitieombudsmannen riktat kritik mot. I ett JO-beslut framförs att krav som andra myndigheter kan besluta om enligt andra författningar än PBL inte kan föreskrivas som villkor i ett lovärende.¹⁶⁵ Det tycks sålunda inte vara helt klanderfritt att förena ett bygglov med villkoret att en fastighetsbildning ska genomföras likt för fastigheten Kullens Havsbad 1:129.

Vellinge Falsterbo 6:245

Den 26 april 2016 inkom en ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun angående bygglov för nybyggnad av enbostadshus, dnr. 2016/1052. Berörd fastighet omfattades av byggnadsplan från 1977, akt 12-SKF-316, *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Tjurajordsområdet*. Syftet med planen var att inom ramen för det befintliga vägnätet skapa förutsättningar för trafiksäkerhet. Planen ändrades år 1996, akt 1233-P167, för att bland annat hejda oönskad förtätning och bibehålla områdets karaktär.

Den 9 september 2015 inkom en ansökan och tillika en överenskommelse om fastighetsreglering till Lantmäteriet, akt 1233-2321. Fastighetsregleringen avsåg att överföra 37 kvadratmeter mark, utlagd som allmän plats (vägmark), från Falsterbo 6:245 till den kommunala fastigheten Falsterbo 6:195, se figur 3. Marken som reglerades var juridiskt ianspråktagen av gemensamhetsanläggningen Falsterbo ga:13. I dagboksbladet kan läsas att fastighetsägaren till Falsterbo 6:245 i ett samtal med förrättningslantmätaren berättade att ärendet var mycket brådiskande eftersom köparen av fastigheten “behöver reglera marken för att få bygglov”. I överenskommelsen mellan Vellinge kommun och fastighetsägaren till Falsterbo 6:245 var parterna eniga om att ingen ersättning för marken skulle utgå samt att förrättningskostnaderna skulle betalas av ägaren till Falsterbo 6:245. Fastighetsregleringen registrerades den 1 december 2015.

¹⁶⁵ JO-beslut 1596-2009 (2009-05-29), s 17-18

Överför mark – annars inget bygglov?

fastigheten Höllviken 12:91, se figur 4. Ansökan grundades på en överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna till Höllviken 12:94 och Vellinge kommun. Sakägarna var överens om att ingen ersättning skulle utgå för marken. Vidare betalades förrättningskostnaderna av fastighetsägarna till Höllviken 12:94.



Figur 4 - Förrättningskarta över Höllviken 12:94. Del av fastigheten fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten Höllviken 12:91. Det framgår inte av förrättningskartan att marken som fastighetsreglerades från Höllviken 12:94 var juridiskt ianspråktagen av Höllviken ga:12. (Källa: akt 1233-2198)

I förrättningsaktens dagboksblad kan läsas att anledningen till fastighetsregleringen var att kommunen ställde krav på att allmän platsmark skulle frånskiljas kvartersmark innan bygglov kunde beviljas. Vidare ska nämnas att marken som fastighetsreglerades från Höllviken 12:94 var juridiskt ianspråktagen av gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:12. Förrättningen registrerades i fastighetsregistret den 17 oktober 2013.

Den 1 april 2014 beviljades bygglovet.

Kommentar

För denna fastighet är det tydligt att fastighetsregleringen endast genomfördes för att aktuell användningsgräns mellan kvartersmark och allmän platsmark skulle sammanfalla med fastighetens fastighetsgräns. Kommunen syntes inte bevilja bygglov förrän förrättning initierats. Nämnas kan även att vid prövning av ansökt bygglov kan utläsas ur det planmässiga och arkitektoniska granskningsprotokollet, att osäkerhet hade funnits gällande fastighetens areal då det i samband med arealangivelsen hade ställts en fråga huruvida fastighetsreglering hade skett. Angivna areal överensstämde med den fastigheten innehade efter fastighetsregleringen. Detta är något som ytterligare förstärker antagandet att fastighetsregleringen enbart skedde i syfte att fastighetsägarna skulle erhålla ansökt bygglov.

Överför mark – annars inget bygglov?

Notera att marken som frångick Höllviken 12:94 redan innan fastighetsregleringen var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Vellinge Höllviken 17:64

En ansökan om nybyggnad av enbostadshus inkom till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun den 13 december 2007, dnr. 2007/3124. För fastigheten bygglovet avsåg gällde byggnadsplan antagen år 1986 *Norra och Södra delen av Sjötorpetområdet i Höllviksnäs*, akt 1233-P35, med ändringar som antogs år 1993, akt 1233-P135. Detaljplanens syfte var att skapa ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med friliggande villor. Planändringen år 1993 hade det främsta syftet att förhindra oönskad förtätning.

Ansökan om fastighetsreglering inkom till lantmäterimyndigheten den 4 oktober 2007, akt 1233-1787. Förrättningen avsåg att fastighetsreglera 238 kvadratmeter mark utlagd i plan som allmän platsmark (väg) från Höllviken 17:64 till den kommunala fastigheten Höllviken 19:54, illustrerat i figur 5.



Marken som fastighetsreglerades från Höllviken 17:64 till Höllviken 19:54 var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning, Höllviken ga:5. Förrättningen innebar således att gemensamhetsanläggningen kom att belasta den kommunala fastigheten Höllviken 19:54 istället för Höllviken 17:64.

Bygglovets beviljades av miljö- och byggnadsnämnden den 14 mars 2008. I dagboksbladet kan läsas att berörda fastighetsägare erhöll beviljat bygglov under förrättningen och när dessa blev kontaktade av förrättningslantmätaren blev fastighetsägarna förvånade då dessa trodde att förrättningen var genomförd eftersom bygglovets beviljats. Fastighetsägarna ställde sig då frågan om förrättningsansökan kunde återkallas. Efter att fastighetsägarna haft kontakt med kommunen valde dessa dock att inte återkalla ansökan. I dagboksbladet kan läsas att förrättningslantmätaren pratade med fastighetsägarna och frågade varför dessa efter texten "ingen ersättning skall betalas" skrivit till "av lantmäterimyndigheten". Fastighetsägarna ansåg att det inte skulle vara någon ersättning för marköverföringen utan snarare att kommunen borde stå för kostnaden. I dagboksbladet kan läsas att en av fastighetsägarna talade om för förrättningslantmätaren att "Lantmäteriet krävt att fastighetsregleringen skulle utföras för att denne skulle få nybyggnadskarta för att sedan få bygglov från kommunen." I förrättningens protokoll framhålls att fastighetsägarna ifrågasatte förrättningens nödvändighet. Dock noterade förrättningslantmätaren i förrättningsprotokollet att fastighetsägarna inte återkallat förrättningen när det givits tillfälle, varav förrättningen genomfördes.

Förrättningen överklagades av fastighetsägarna på grund av beslutad fördelning av förrättningskostnaderna.¹⁶⁶ FD uttryckte i domskälen att ställt fastighetsbildningskrav på bygglovssökande har stöd i bestämmelsen ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 a. Oavsett om det inom detaljplaneområden *inte* är kommunen som är huvudman, torde det stå kommunen fritt att bevilja bygglov utan ett sådant krav. Vidare anförde FD att det faktum att fastighetsägarna, i överenskommelsen om fastighetsreglering, efter orden "ingen ersättning skall betalas" lagt till "av lantmäterimyndigheten", inte kunde tillmätas betydelse för frågan. Tillägget "av lantmäterimyndigheten" avsåg enligt fastighetsägarna att de själva inte skulle stå för förrättningskostnaderna. Dock ansåg FD att det av överenskommelsen inte kunde tolkas på annat sätt än som lantmäterimyndigheten hade gjort. Fastighetsägarna fick således stå för förrättningskostnaderna.

Förrättningen registrerades i fastighetsregistret den 3 februari 2010.

Kommentar

I detta fall framkommer det tydligt att fastighetsbildning har initierats enbart på grund av kommunens åsikt om fastighetens planöverensstämmelse. Det faktum att fastigheten, vilken byggåtgärden avsåg, innehöll allmän plats hindrade ett beviljande av ansökt bygglov. Detta belyses ytterligare av fastighetsägarnas ifrågasättande av förrättningens nödvändighet samt osäkerheten om densamma kunde återkallas när fastighetsägarna erhöll beviljat bygglov under förrättningshandläggningen. Notera att

¹⁶⁶ F 6525-08

Överför mark – annars inget bygglov?

fastighetsägarna fått uppfattningen att Lantmäteriet ställde krav på fastighetsreglering för att fastighetsägarna skulle erhålla bygglov. Detta är inte fallet. Således missuppfattade fastighetsägarna situationen.

Genom utförliga anteckningar i förrättningsakten gällande handläggningens händelseförlopp kan förstås att fastighetsägarna kände sig osäkra. Detta kan vidare beläggas med fastighetsägarnas försök att i överenskommelsen om fastighetsreglering göra tillägg för hand för att, enligt fastighetsägarna, undkomma förrättningskostnaderna.

Noteras ska att marken som fastighetsreglerades från Höllviken 17:64 redan var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning. Det som nämns i dokumentet *Redogörelse för händelseförloppet i ovan angivet ärende* angående att avsikten med fastighetsregleringen var att införliva mark som frångick Höllviken 17:64 med den angränsande delägarförvaltade marksamfälligheten, har ännu inte skett. Den fastighetsreglerade marken ligger, för närvarande, som ett 238 kvadratmeter stort skifte av den kommunala fastigheten Höllviken 19:54 som i sin tur gränsar till samfälligheten Höllviken s:102. Både skiftet av Höllviken 19:54 och samfälligheten Höllviken s:102 belastas av samma gemensamhetsanläggning, Höllviken ga:5.

Av intresse kan vara att det i bygglovsärendet finns bilagt bekräftelsen av förrättningsansökan. Detta kan tolkas som ett ytterligare förtydligande att fastighetsbildning varit ett krav för att erhålla ansökt bygglov. Värt att nämna är även att FD i domskälen uttryckte att det torde ligga kommunen fritt att bevilja bygglov utan krav på att genomföra aktuell fastighetsbildning.

Fastighetsägarna har även figurerat i en artikel i *Sydsvenskan* den 29 februari 2016. I artikeln beskrivs hur fastighetsägarna krävs att avstå mark, som inom fastigheten var utlagd som allmän plats, för att erhålla bygglov av kommunen.¹⁶⁷

Vellinge Höllviken 18:89

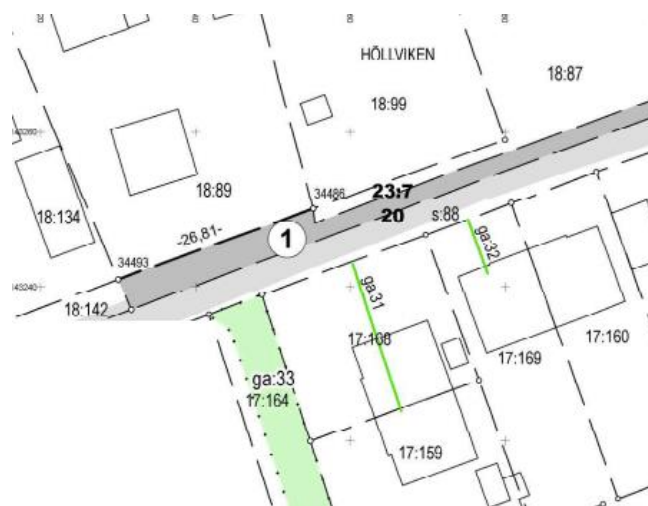
Den 1 juni 2015 inkom ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun, dnr. 2015/0212. Berörd fastighet omfattades av byggnadsplan, antagen år 1986, akt 1233-P35, *Norra och Södra området av Sjötorpetområdet i Höllviksnäs*. Detaljplanens syfte var att skapa ett blandat fritids- och åretruntboende på stora tomter med friliggande villor. Planen ändrades år 1993, akt 1233-P135, i syfte att förhindra oönskad förtätning.

Den 16 januari 2014 inkom en ansökan om fastighetsreglering, akt 1233-2218, till Lantmäteriet. Fastighetsägarna till Höllviken 18:89 angav i ansökan att de hade beställt en nybyggnadskarta från Vellinge kommun och fått beskedet att tomten måste fastighetsregleras då en bit av tomten skulle tillfalla kommunen. Vidare angav fastighetsägarna att fastighetsregleringen måste göras innan de kan få en

¹⁶⁷ Amnell. *Vellinge kommun krävde gratis mark i utbyte mot bygglov*. *Sydsvenskan* 2016-02-29

Överför mark – annars inget bygglov?

nybyggnadskarta och söka bygglov. En överenskommelse mellan fastighetsägarna till Höllviken 18:89 och Vellinge kommun inkom kort därefter. Enligt denna var parterna ense om att allmänna platsmarken (väg), 288 kvadratmeter, inom Höllviken 18:89 skulle överföras till den kommunala fastigheten Höllviken 23:7, se figur 6. Ingen ersättning för det överförda markområdet skulle utgå och förrättningskostnaderna skulle bäras av fastighetsägarna till Höllviken 18:89. Marken som fastighetsreglerades var juridiskt ianspråktagen av gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:5. Förrättningen registrerades den 9 april 2014.



Figur 6 - Förrättningskarta över Höllviken 18:89. Del av fastigheten fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten Höllviken 23:7. Det framgår inte av förrättningskartan att marken som fastighetsreglerades från Höllviken 18:89 var juridiskt ianspråktagen av gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:5. (Källa: akt 1233-2218)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades den 8 juni 2015.

Kommentar

I detta fallet är det tydligt att den enda anledningen till fastighetsregleringen var att fastigheten skulle uppnå en överensstämmelse med gällande plan för att fastighetsägarna skulle kunna erhålla en nybyggnadskarta och ansöka om bygglov.

Noteras ska att marken som frångick Höllviken 18:89 var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Vellinge Höllviken 4:38

Den 27 mars 2015 inkom en ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun, dnr. 2015/0846. Berörd fastighet omfattades av byggnadsplan antagen år 1983, akt 1233-P02, *Norra och Södra delen av Höllviksstrandsområdet*. Byggnadsplanens syfte var att tillgodose kravet på lek-

Den 29 maj 2015 beviljades ansökt bygglov.

Omkring ett år senare, den 4 april 2016, skickade ägarna till Höllviken 4:38 och Höllviken 4:39 en anmälan till justitieombudsmannen där de riktade kritik mot Vellinge kommun (stadsarkitektkontoret och avdelningen för mark och exploatering). I anmälan beskrivs hur fastighetsägarna upplystes av kommunen att “planbestämmelserna skulle följas annars blev det inget bygglov”. För att erhålla bygglov tvingades fastighetsägarna underteckna en överenskommelse och därigenom skänka mark till kommunen och även stå för förrättningskostnaderna. Justitieombudsmannen ansåg att det inte fanns någon anledning till någon åtgärd eller något uttalande.

Kommentar

I detta fall framgår det tydligt att Vellinge kommun ställde krav på en fastighetsreglering av den allmänna platsmarken till den kommunala fastigheten för att bygglovet skulle beviljas. I anmälan till justitieombudsmannen är det tydligt att fastighetsägarna kände sig tvingade att skänka marken till kommunen för att erhålla bygglov.

Ur förrättningsakten kan utläsas att vägar och gemensamma ytor i området hade en ordnad förvaltning genom en vägsamfällighet. Vidare bör uppmärksammas att Vellinge kommun, direkt till Lantmäteriet uttryckte att de “alltid kräver att allmän platsmark ska överföras till gatufastighet”.

Marken som fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten Höllviken 19:54 var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Våren 2016 publicerades ett flertal artiklar i Sydsvenskan om hur kommunen för att bevilja bygglov krävde att allmän platsmark frångick fastigheten för vilken bygglovsåtgärden avsåg.¹⁶⁸ Förklaringen till att fastighetsägarna till Höllviken 4:38 och 4:39 först omkring ett år senare valde att skicka in en anmälan till justitieombudsmannen kan ha att göra med den uppmärksamhet situationen fick i media.

Vellinge Höllviken 5:109

Till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun inkom den 8 juli 2013 en bygglovsansökan, dnr. 2013/1283, för nybyggnad av enbostadshus. Berörd fastighet omfattades av en byggnadsplan, *Ändring av detaljplan för Höllviksstrandsområdet*, akt 1233-P131, antagen år 1980. Syftet med planen var att hejda den oönskade förtätningen i Höllviken.

Lantmäteriet mottog den 29 januari 2013 en ansökan/överenskommelse om fastighetsreglering ingådd mellan fastighetsägarna till Höllviken 5:109 och Vellinge kommun, akt 1233-2165. Parterna var överens om att reglera det område av

¹⁶⁸ Amnell. *Experter sågar påtvingad affär* Sydsvenskan. 2016-03-01 och Amnell. “*Ägaren är skyldig att avstå mark*”. Sydsvenskan. 2016-02-29.

Kommentar

I detta fall finns att läsa, svart på vitt, att Vellinge kommun krävt fastighetsreglering för att vederbörande fastighetsägare skulle erhålla nybyggnadskarta och bygglov. Därför kan slutsats dras att fastighetsägarna ansökte om fastighetsreglering efter påtryckning från kommunen.

Marken som fastighetsreglerades var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Vellinge Höllviken 6:79

En ansökan om avstyckning från Höllviken 6:79 inkom till Lantmäteriet den 5 maj 2014, akt 1233-2263. För fastigheten gällde en byggnadsplan antagen år 1984, *Gamlevägsområdet*, akt 1233-P08 vilken innehöll ett förordnande enligt BL 113 §.

I förrättingens dagboksblad kan läsas att förrättningslantmätaren samtalade med fastighetsägarna vilka uttalade att det enligt kommunen inte fanns någon allmän platsmark inom fastigheten Höllviken 6:79. Lantmäteriet erhöll senare information från kommunen att Höllviken 6:79 innehöll allmän platsmark (park) och att kommunen hade synpunkter på att denna inte reglerades bort i samband med avstyckningen. Vidare i förrättingens dagboksblad kan läsas att förrättningslantmätaren haft ännu ett samtal med fastighetsägarna där förrättningslantmätaren upplyste om fastighetens innehåll av allmän platsmark samt att kommunen ställde krav på att allmän platsmarken frångick fastigheten i samband med bygglov. Förrättningslantmätaren föreslog att den allmänna platsmarken inom fastigheten fastighetsreglerades i aktuell förrätting, eftersom detta blev billigare än att ansöka om ännu en förrätting i ett senare skede. Dock förtydligade förrättningslantmätaren att det från Lantmäteriets sida *inte* ställdes krav på att den allmänna platsmarken fastighetsreglerades för att genomföra ansökt avstyckning.

I dagboksbladet kan läsas att fastighetsägarna till Höllviken 6:79 var motvilliga till fastighetsregleringen och att de ställde sig frågan vem som skulle betala förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen samt om ersättning för marken skulle utgå. Förrättningslantmätaren hänvisade fastighetsägarna att föra diskussion om dessa frågor med kommunen.

Den 16 september samma år inkom ett tillägg till ansökan i form av en överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna och Vellinge kommun. Fastighetsregleringen avsåg att en hörna av tidigare stamfastigheten Höllviken 6:79 (nu styckningslotten Höllviken 6:182) överfördes till den kommunala fastigheten Höllviken 7:112. Marken var i byggnadsplanen föreskriven som allmän platsmark (park). Syftet med fastighetsregleringen var att fastighetsindelningen skulle stämma överens med indelningen i byggnadsplanen på det sätt att Höllviken 6:79 endast kom att bestå av kvartersmark, se figur 9. Ingen ersättning utgick för den reglerade marken och förrättningskostnaderna betalades av fastighetsägarna till Höllviken 6:79. Marken som fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten var juridiskt ianspråktagen

Överför mark – annars inget bygglov?

betecknat med *I* (se figur 10) dessutom var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

I granskningsprotokollet avseende den planmässiga och arkitektoniska bedömningen, som låg till grund för bygglovsprövningen, kan utläsas under rubriken *Handläggarens yttrande* att frågan ställdes om allmänna platsmarken frångått fastigheten. Detta kan ytterligare förstärka kommunens krav på fastighetsbildning i samband med bygglov.

Vellinge Höllviken 9:93

Den 9 maj 2016 inkom en ansökan om bygglov för nybyggnad av garage till Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun, dnr. 2016/1169. Berörd fastighet omfattades av byggnadsplan antagen år 1983, akt 1233-P02, *Norra och Södra delen av Höllviksstrandsområdet*. Byggnadsplanens syfte var att tillgodose kravet på lekplatser och goda framtida trafikförhållanden. I planen fanns ett förordnande enligt BL 113 §.

Den 5 mars 2014 mottog Lantmäteriet ett samtal från ägarna till Höllviken 9:93. Fastighetsägarna visste inte vad det var som skulle göras. De hade sökt bygglov och kommunen hänvisade dem till Lantmäteriet. Den 18 mars samma år inkom en ansökan om fastighetsreglering, vilken avsåg att 80 kvadratmeter mark utlagd som allmän platsmark (gata) skulle överföras från Höllviken 9:93 till den kommunala fastigheten Höllviken 19:54, akt 1233-2239, se figur 11. Marken som fastighetsreglerades var juridiskt ianspråktagen av gemensamhetsanläggningen Höllviken ga:4. I ansökan angavs att ansökan gjordes för att "kommunen kräver det". Sökanden ingick en överenskommelse med Vellinge kommun om fastighetsreglering. Parterna var överens om att ingen ersättning skulle utgå för marken samt att förrättningskostnaderna skulle betalas av ägarna till Höllviken 9:93. Fastighetsregleringen registrerades i fastighetsregistret den 26 april 2014.



Figur 11 - Förrättningskarta över Höllviken 9:135. Del av fastigheten fastighetsreglerades till den kommunala fastigheten Höllviken 19:54. (Källa: akt 1233-2239)

Bygglovet beviljades den 27 juli 2016.

Kommentar

Ur dagboksbladet kan utläsas att det pågick en diskussion mellan kommunen och ägaren till Höllviken 9:93 om ansvaret för förrättningskostnaderna. I ett samtal med förrättningslantmätaren innan överenskommelsen om fastighetsreglering inkom till Lantmäteriet, framförde ägaren till Höllviken 9:93 att denne avvaktade med att underteckna överenskommelsen eftersom kommunen inte ville ta på sig kostnaden för förrättningen. Omkring tre veckor senare inkom överenskommelsen till Lantmäteriet.

Diskussionen som fördes tyder på att fastighetsägarna var tveksamma till att underteckna överenskommelsen.

Noteras ska att marken som överfördes från Höllviken 9:93 var juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning redan innan fastighetsregleringen genomfördes.

3.2.2 Övriga fall

3.2.2.1 Bygglov och fastighetsbildning

Utöver ovan tio redovisade fall förekom det i ytterligare 18 förrättningar fastighetsregleringar som tidsmässigt skett i nära samband med bygglovsansökan. Fastighetsregleringar där allmän platsmark överfördes från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet utan att kommunen erlade ersättning för marken. Alla dessa

Överför mark – annars inget bygglov?

fastighetsregleringar skedde i Vellinge kommun. I 16 av 18 fall betalade ägarna av bostadsfastigheterna förrättningskostnaderna. I de andra två fallen betalade kommunen 50 procent respektive belopp utöver 20 000 kronor av förrättningskostnaderna.

Dessa fall kan även vara av den karaktär som redovisas i avsnitt 3.2.1. Med andra ord kan fastighetsregleringarna enbart ha initierats på grund av att fastighetsägare ska kunna erhålla bygglov. Med det sagt har det i dessa förrättningar inte skriftligt framkommit att så varit fallet. Dock kan kort reflekteras över vad för incitament en fastighetsägare skulle ha att fastighetsreglera allmän platsmark från dennes fastighet, utan att erhålla ersättning för marken och dessutom bekosta förrättningen.

3.2.2.2 Fastighetsbildning

Med den metodik som redovisas i avsnitt 1.3.1.2 har förrättningsakter där det skedde en fastighetsreglering av mark utlagd som allmän platsmark från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet identifierats. Detaljplanerna eller motsvarande äldre planer hade enskilt huvudmannaskap. Dock, till skillnad från ovan angivna fall, genomfördes förrättningen inte i nära samband med ett ansökt bygglov. I tabell 11 illustreras fall av denna art med den geografiska och tidsmässiga begränsningsram som råder i undersökningen.

Tabell 11 - Kommuner med antal identifierade förrättningsakter där det skett en fastighetsreglering av allmän platsmark från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet, inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

Kommun	Antal (st)
Ale	1
Ekerö	2
Höganäs	1
Järfälla	1
Kristianstad	1
Nacka	2
Staffanstorps	1

I fem av de nio funna förrättningsakterna skedde, utöver fastighetsreglering av allmän platsmark till kommunägd fastighet, även annan åtgärd. I samtliga dessa förrättningar inkom ansökan om fastighetsreglering avseende allmän platsmark först efter ansökan gällande annan åtgärd. För att belysa detta kan en förrättning angående fastighetsreglering berörande Järfälla Skälby 3:313 och 46:1 samt avstyckning från Skälby 3:313 illustrera som exempel. En ansökan angående avstyckning från Skälby 3:313 för att skapa av en ny bostadsfastighet inkom till Lantmäteriet. För fastigheten gällde

Överför mark – annars inget bygglov?

byggnadsplan *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av södra Skälby*, akt 01-JÄF-1114 samt avstyckningsplan *Förslag till styckningsplan för del av Skälby n.r 3 samt Stora Björkeby*, akt 01-APL-23. I förrättningens dagboksblad, akt 0123-10/39, kan läsas att diskussion angående Skälby 3:313 innehåll av allmän platsmark skedde internt på Lantmäteriet, och att kontakt togs med Järfälla kommun. Kommunen utförde syn på platsen och framförde till Lantmäteriet att det eventuellt blir en fastighetsreglering. Kommunen tog även kontakt med fastighetsägarna till Skälby 3:313. Kort därefter inkom en överenskommelse om fastighetsreglering som avsåg en reglering av 27 kvadratmeter mark från Skälby 3:313, utlagd som allmän plats (gata), till kommunens fastighet Skälby 46:1. Ersättning för den allmänna platsmarken utgick. Förrättningskostnaderna betalades av fastighetsägarna till Skälby 3:313.

Av intresse är att dra en parallell från ovan redogjorda förrättning till förrättningen rörande Vellinge Höllviken 6:79 där fastighetsägarna ansökte om avstyckning, men senare genom påtryckning från kommunen motvilligt kompletterade denna med fastighetsreglering av allmän platsmark från vederbörande bostadsfastighet. I förrättningen förtydligade Lantmäteriet att myndigheten inte ställde krav på att allmän platsmark frångick fastigheten för att genomföra ansökt avstyckning. Huruvida det för Skälby 3:313 ställdes krav från kommunen eller Lantmäteriet att fastighetsreglering av allmän platsmark fordrades för att genomföra ansökt avstyckning framgår inte av handlingarna.

I samtliga nio förrättningsakter grundades fastighetsregleringen av allmän platsmark på en överenskommelse om fastighetsreglering mellan respektive fastighetsägare och vederbörande kommun. I samtliga förrättningsakter uttrycktes att fastighetsreglering av allmän plats skedde för att genomföra en gällande detaljplan.

Vidare kan nämnas att i fem av nio förrättningar betalades, av kommunen, en ersättning för den allmänna platsmarken som reglerades från respektive fastighet till en kommunägd fastighet. I förrättningar där ersättning ej utgick hade det i samtliga fall ingåtts en överenskommelse om detta. Överenskommelserna låg till grund för ansökan. Gällande förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen av allmän platsmark betalades dessa i sex av nio förrättningar av kommunen. I överenskommelserna om fastighetsreglering framfördes den förrättningskostnadsfördelning som var förenlig med lantmäterimyndighetens kostnadsfördelningsbeslut.

4 Analys

Den genomförda enkätundersökningen i kombination med fallstudien visar att det råder olika inställningar till betydelsen av en fastighets innehåll av allmän platsmark vid bygglovsprövning respektive fastighetsbildning. Detta avsnitt avser att analysera den inhämtade datan med gällande lagstiftning och teoretisk kunskap i rättsfall, förarbeten, lagkommentarer och myndighetspublikationer för att sätta in resultatet av den gjorda undersökningen i en teoretisk referensram och således kunna besvara examensarbetets frågeställningar.

Genomgående i analysen avses med *förrättningslantmätare* de förrättningslantmätare som har besvarat enkäten och är verksamma vid Lantmäteriet eller kommunala lantmåterimyndigheter. Med *tjänstemän* avses de tjänstemän som tar beslut om bygglov på delegation av respektive kommuns byggnadsnämnd och som har besvarat enkäten.

4.1 Bedömning av det planenliga ursprungsläget

Bedömning av fastighetens, vilken åtgärden avser, planöverensstämmelse enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 utgörs med andra ord av prövningen av fastighetens *planenliga ursprungsläge*. En av examensarbetets frågeställningar har varit hur denna planbedömning i praktiken görs då fastigheten, vilken åtgärden avser, innehåller allmän platsmark och det råder enskilt huvudmannaskap.

Det återfinns i statistiken att tjänstemännen har en mer stram inställning till det planenliga ursprungsläget om åtgärden avser nybyggnad. Vid nybyggnad anslöt sig den näst största andelen tjänstemän, omkring 28 procent, till att fastighetens innehåll av allmän platsmark hindrar ett ansökt bygglov till dess att den allmänna platsmarken frångår fastigheten. Motsvarande andel för tillbyggnad var tio procent. Tjänstemännen verkar således generellt sett ha en mer strikt inställning till att bevilja bygglov, utan att bygglovet föregås av en fastighetsbildning, om åtgärden avser nybyggnad. Lagstiftningen gällande förutsättningar för bygglov enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a skiljer sig inte åt beroende på om ansökt bygglov berör ny- eller tillbyggnad. I detta examensarbete är det av intresse att bedöma fastighetens, vilken åtgärden berör, planöverensstämmelse i enlighet med PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1, det som MÖD i mål P 1899-17 uttalade som det planenliga ursprungsläget. MÖD yttrade i nämnt mål att det för att uppnå syftet med detaljplan kan medföra att bygglov inte beviljas för bland annat nybyggnad på fastigheter som inte är planenliga, vilket följer av PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. Trots detta kan bygglov beviljas i ett icke planenligt ursprungsläge om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b är adekvat oavsett bygglovsåtgärd. En avvikelse som godtagits avseende det planenliga ursprungsläget vid en fastighetsbildningsåtgärd enligt

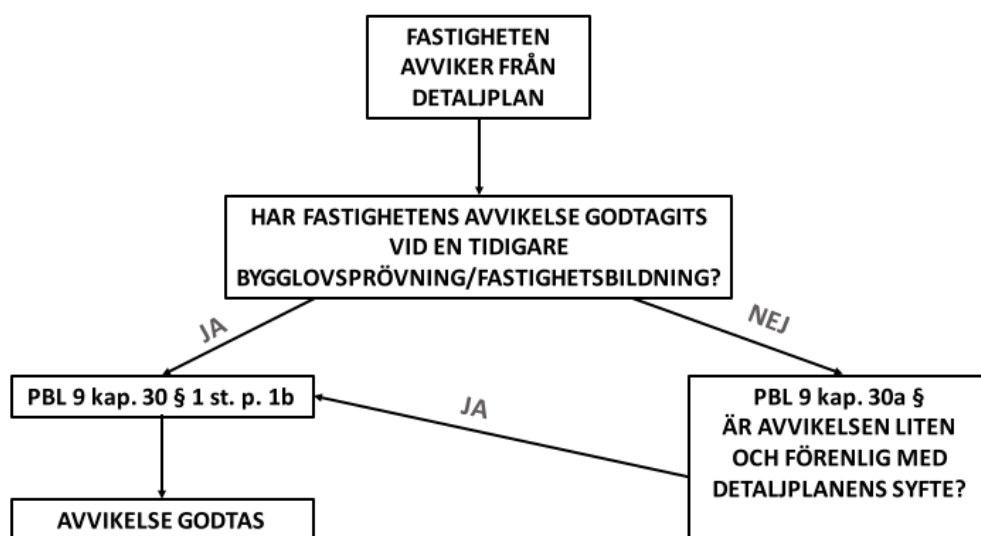
FBL 3 kap. 2 § 1 st. ska således i samma fråga vid en bygglovsprövning godtas genom hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Den situation där bygglov söks för nybyggnad av ett bostadshus på en fastighet som delvis ligger i vägmark, framhålls av Didón m.fl. i lagkommentaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b, inte torde hindra ett beviljande av bygglov, utan torde bedömas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte enligt PBL 9 kap. 31 b §.¹⁶⁹

I samtliga ställda scenarier ansåg den tredje största andelen tjänstemän att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte enligt PBL 9 kap. 30a §. Bestämmelsen syftar främst till att skapa potential att i efterhand godta planstridiga fastigheter och byggnadsverk i samband med bygglov inom planer som upprättats enligt ÄPBL eller PBL. För äldre planer finns motsvarande bestämmelse i övergångsbestämmelserna till PBL p. 13, tidigare reglerad i ÄPBL 17 kap. 18a § 1 st. I mål P 1899-17 berörde MÖD bestämmelsen PBL 9 kap. 30a § tillsammans med övergångsbestämmelserna till PBL p. 13, som stadgar att byggnadsnämnden under vissa förutsättningar i ett bygglovsärende kan förklara en brist gällande det planenliga ursprungsläget vara en sådan avvikelse som avses i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Fastigheten i målet hade bildats innan antagandet av gällande plan varav MÖD anförde att PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b, i avsaknad av tidigare bygglovsprövningar, inte kunde tillämpas. Istället ansågs prövning av PBL 9 kap. 30a § eller motsvarande för äldre planer, övergångsbestämmelsen till PBL p. 13, vara aktuell.

I prop. 2013/14:126, s 307 framställs att innebörden av liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 30a § tycks innefatta detsamma som motsvarande uttryck i 9 kap. 31b § 1 st. p. 1. Således kan en parallell dras mellan uttalandet i nämnda proposition och Didón m.fl. i lagkommentaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b där det faktum att en fastighet delvis ligger i vägmark inte torde hindra ett beviljande av bygglov, utan torde bedömas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte enligt PBL 9 kap. 31b §.¹⁷⁰ Med detta kan således poängteras att tjänstemännens svar torde kunna sammanfattas på det sätt att en fastighets innehåll av allmän platsmark betraktas som en godtagbar avvikelse från detaljplan. Ställningstagandena grundas antingen på att situationen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning i enlighet med PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller, i avsaknad av sådana myndighetsbeslut, i efterhand godta en fastighets avvikelse från plan genom PBL 9 kap. 30a §, se figur 12. Sistnämnda bestämmelse möjliggör att en avvikelse kan hänföras till att vara en sådan som kan godtas enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Därför kan sägas att omkring 53 procent av tjänstemännen ansåg att fastighetens innehåll av allmän platsmark vid tillbyggnad är en avvikelse som kan godtas, antingen med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller till PBL 9 kap. 30a §. Motsvarande procent för nybyggnad var omkring 36 procent.

¹⁶⁹ Didón, Adolfsson, Hjalmarsson, Magnusson & Molander. *Plan- och bygglagen (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 §, Zeteo*

¹⁷⁰ Ibid



Figur 12 – Schematiskt exempel på tillämpning av bestämmelserna då en fastighets avvikelse från detaljplan godtas.

Av undersökningen framgår att vid tillbyggnad ansåg omkring 36 procent av tjänstemännen fastigheten i frågeformuläret som planerlig medan omkring tio procent ansåg det krävas att den allmänna platsmarken frångår fastigheten innan bygglov kan beviljas. Motsvarande andel för nybyggnad var omkring 35 procent respektive 28 procent. Det är av vikt att prövningen för vad som kan godtas som en avvikelse från rådande detaljplan är tydlig och förutsägbar för att bygglovsprövningar ska behandlas likvärdigt.¹⁷¹ Redovisad statistik visar inte på denna tydlighet och förutsägbarhet huruvida situationen ska vara att bedöma som en godtagbar avvikelse eller ej, utan visar på vitt skilda ställningstaganden beroende på bygglovsåtgärd.

Enligt vad fem tjänstemän särskilt belyste i enkätens öppna fråga är det av betydelse vid bedömningen om vad som tolkas som en godtagbar avvikelse, om rådande detaljplans genomförandetid löpt ut. Som nämnts reglerar övergångsbestämmelserna till PBL p. 13 byggnadsnämndens möjlighet att medge avvikelse från äldre planer (byggnadsplan, stadsplan, avstyckningsplan och tomtindelning) genom att hänföra avvikelsen till en sådan som godtagits enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Motsvarande bestämmelse fanns i ÄPBL 17 kap. 18a § 1 st., vilken infördes i samband med ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b. Sistnämnda bestämmelse motsvarar gällande PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b, med redaktionella ändringar. I gjord fallstudie för enskilda fall omfattas samtliga fastigheter av byggnadsplaner. Byggnadsnämnderna har således, i enlighet med övergångsbestämmelserna till PBL p. 13, haft möjlighet i redogjorda fall att i ett beslut om bygglov förklara att en avvikelse från en byggnadsplan ska anses vara en sådan som är att hänföra till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Med andra ord hindrades inte byggnadsnämnderna från att bedöma huruvida fastighetens

¹⁷¹ Mattsson & Hagander (2011), s 84

innehåll av allmän platsmark var att betrakta som en godtagbar planavvikelse, även då det saknades beslut från tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildningsbeslut enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. I mål F 6525-08 anförde FD i domskälen att oavsett om det inom detaljplaneområden *inte* är kommunen som är huvudman, torde det stå kommunen fritt att bevilja bygglov utan att villkor ställs att en fastighets innehåll av allmän platsmark frångår denna.

Bygglovsåtgärderna berörde i scenarierna endast fastighetens kvartersmark. I frågeformulärets öppna fråga klarlade omkring 29 procent av tjänstemännen särskilt detta faktum. Med andra ord att bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark inte har betydelse för bygglovsprövningen, just på den grunden att ansökt åtgärd inte utförs på den allmänna platsmarken. Dessa tjänstemän bedömde således fastigheten som planenlig enligt PBL 9 kap. 30 §.

4.2 Följsamhetsbestämmelsen vid avvikelse från detaljplan

En av frågeställningarna i examensarbetet har varit hur tidigare detaljplanebedömningar appliceras på efterföljande bygglovsprövningar enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Det har framförts i ett antal rättsfall att grundprincipen är att bedömningar vid fastighetsbildning och bygglov, i samma fråga, så långt som möjligt ska vara förenade. Följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b stadgar att om en fastighetsbildningsåtgärd berörs av ett beslut om avvikelse från rådande plan och denna avvikelse godtagits av lantmäterimyndigheten i enlighet med FBL 3 kap. 2 § 1 st., kan denna fastighet inte betraktas som planstridig, gällande avvikelsen, vid en bygglovsprövning. Denna följsamhet kan identifieras i enkätundersökningen *Bygglov och enskilt huvudmannaskap*. Av de tjänstemän som besvarat enkätens öppna fråga framhöll 13 procent särskilt vikten av detta. Dessa tjänstemän uppmärksammade att de stödjer sig på det beslut, i samma fråga, som har avgjorts vid en tidigare fastighetsbildning av lantmäterimyndigheten. Följsamhetsbestämmelse åt andra hållet finns ej. Lantmäterimyndigheten är inte bunden av byggnadsnämndens bedömning, vilket kan bekräftas med instämmande praxis.¹⁷² Med detta sagt är ändå, likt framfört i prop. 1969:128 del B, s 58, ett samspel mellan fastighetsbildningslagstiftningen och byggnadslagstiftningen önskvärt. Av gjorda undersökning kan noteras att en genomförd fastighetsbildning och ett bygglovsärende, i samma fråga, i stort kommer utmynna i en lika bedömning gällande detaljplanebedömningen i illustrerade situationer i enkätundersökningen.

Spörsmålen till tjänstemännen tog sikte på hur en fastighet innehållande dels kvartersmark och dels allmän platsmark är att bedöma enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a, det vill säga fastighetens, vilken sökt åtgärd avsåg, planöverensstämmelse. Enkäten illustrerade situationer då sökt bygglov avsåg nybyggnad eller tillbyggnad. Även om det i statistiken syns en viss skillnad mellan svaren beroende på bygglovsåtgärd, utgjorde samma svarsalternativ i respektive fråga den största andelen i

¹⁷² F 1832-11 och F 10439-14

samtliga ställda scenarier – fastighet som delvis ligger inom allmän platsmark är att anse som planenlig och bygglov kan beviljas. Av förrättningslantmätarna anslöt sig den näst största andelen till detta svarsalternativ i samtliga scenarier.

I enkätundersökningens samtliga ställda scenarier tolkade procentuellt sett flest förrättningslantmätare en fastighets innehåll av allmän platsmark som en mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte i enlighet med FBL 3 kap. 2 § 1 st. Med detta illustrerat kan således sägas att en fastighetsägare som genom en fastighetsbildningsåtgärd berörts av ett godtagande av en avvikelse av lantmäterimyndigheten, vid en bygglovsprövning kan förvissa sig om att fastigheten inte kan betraktas som planstridig avseende avvikelsen. Detta stämmer följaktligen med vad som uttalas om följsamhet vid avvikelse från detaljplan i SOU 2005:77, s 579-580. Dock ska observeras att även om resultatet av enkäten i det stora hela går i linje på det sättet att ett godtagande av en fastighets innehåll av allmän platsmark vid fastighetsbildning även medges i en senare bygglovsprövning, grundade den största andelen tjänstemän inte detta på följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Den största andelen tjänstemän ansåg istället att innehållet av allmän platsmark inom bostadsfastigheten, vilken åtgärden avser, innebär att fastigheten är planenlig enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. I handboken till FBL framhävs att en mindre avvikelse inte kan avse användningsbestämmelser som är kopplade till en fastighets grundläggande ändamål. Detta hindrar dock inte att en viss avvikelse kan godtas genom att mark med viss användning enligt planen marginellt ingår i en fastighet som är avsedd för en annan användning.¹⁷³ MÖD framförde i mål P 4414-17 att den omständighet att en fastighet avviker från användningsgränserna i planen genom att omfattas såväl av kvartersmark som allmän platsmark inte i sig innebär att fastigheten avviker från detaljplanen. Fastigheten i målet omfattades av en detaljplan med enskilt huvudmannaskap. I enkätundersökningen ansåg den näst största andelen tjänstemän, omkring 29 procent, vid tillbyggnad att fastighetens innehåll av allmän platsmark tolkas som en avvikelse som kan godtas med stöd av PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b, det vill säga med hänvisning till följsamhetsbestämmelsen. Om detta ställningstagande sammanläggs med erhållna svar enligt PBL 9 kap. 30a § kan sägas att den största andelen tjänstemän tolkar innehållet av allmän platsmark som en avvikelse som kan godtas, det vill säga antingen genom hänvisning till följsamhetsbestämmelsen enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller genom PBL 9 kap. 30a § och således hänvisa avvikelsen till att vara en sådan som kan godtas enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Detta gäller även vid nybyggnad.

I samband med analys av följsamhetsbestämmelsen är det intressant att ta upp kopplingen mellan bygglovsprövningen och fastighetsbildningen för fastigheten Vellinge Höllviken 6:79 redogjord för i avsnitt 3.2.1 Vellinge kommun hade synpunkter på att fastigheten innehöll allmän platsmark och att denna inte skulle frångå fastigheten i samband med ansökt avstyckning. Kommunen beviljade inte bygglov om fastigheten innehöll allmän platsmark. Förrättningslantmätaren föreslog till

¹⁷³ Lantmäteriet (2017b), s 140, 143

fastighetsägarna att den allmänna platsmarken inom fastigheten fastighetsreglerades i aktuell förrättning, då det blev billigare än att ansöka om ännu en förrättning i ett senare skede. Detta var av särskilt intresse för fastighetsägarna då dessa avsåg att bebygga styckningslotten inom överskådlig tid. Dock förtydligade förrättningslantmätaren att det från Lantmäteriets sida *inte* ställdes krav på att den allmänna platsmarken skulle frångå fastigheten för att genomföra ansökt avstyckning. Lantmäteriet hade således i aktuellt fall ingen erinran mot att genomföra ansökt avstyckning, trots styckningslottens innehåll av allmän platsmark. Vellinge kommuns invändningar kring styckningslottens innehåll av allmän platsmark sammanföll sålunda inte med den bedömningen Lantmäteriet gjort angående betydelsen av fastighetens innehåll av allmän platsmark. Med andra ord - det som i en fastighetsbildningsåtgärd har godtagits, ansåg kommunen i samma fråga inte vid en efterföljande bygglovsprövning uppfylla förutsättningarna för bygglov enligt PBL 9 kap. 30 §. Följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b tycks följaktligen inte tillmätas betydelse i fallet. I aktuellt fall får dock beaktas att ett fastighetsbildningsbeslut ej hade tagits när kommunen framställde synpunkter kring fastighetens innehåll av allmän plats, varav en bundenhet för kommunen ej officiellt uppkommit.

Av ovan anförda hade det således varit intressant att fastlägga hur situationen hade hanterats om Lantmäteriet hade genomfört avstyckningen och i förrättningsprotokollet hade tagit ställning till betydelsen av fastighetens innehåll av allmän platsmark. Om Lantmäteriet i ansökt avstyckning hade bedömt innehållet av allmän platsmark som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st, ska Vellinge kommun genom följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b godta avvikelser. Följsamhetsbestämmelsen i FBL 3 kap. 2 § 1 st. tar sikte på en bedömning av en avvikelse från plan som lantmäterimyndigheten kan godta som en mindre avvikelse. Om Lantmäteriet i förrättningen av Höllviken 6:79 i förrättningsprotokollet hade belyst styckningslottens innehåll av allmän platsmark, och inte ens hade ansett denna som en avvikelse utan hade bedömt att fastigheten överensstämmer med detaljplanen, skulle det vara intressant att se hur kommunen i efterföljande bygglovsprövning hade tagit ställning till fastighetens innehåll av allmän platsmark. Frågan kan ställas huruvida byggnadsnämnden i en efterföljande bygglovsprövning även i denna situation är bunden av den bedömningen lantmäterimyndigheten gjort. Oavsett ska nämnas byggnadsnämndens möjlighet att enligt FBL 15 kap. 7 § överklaga fastighetsbildningsbeslutet. Med andra ord, om byggnadsnämnden motsätter sig lantmäterimyndighetens bedömning av fastighetens planöverensstämmelse finns tillfälle för byggnadsnämnden att få detta prövat i domstol.

Om genomförd enkätundersökning appliceras på planbedömningen av Höllviken 6:79 kan det fastslås att genom att störst andel av förrättningslantmätarna bedömde en fastighets innehåll av allmän platsmark som en mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. vid nybildning av fastighet, skulle styckningslottens innehåll av allmän platsmark inte hindra ett beviljande av bygglov i en framtida bygglovsprövning. Detta genom följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.

4.3 Olika betydelse av användningsgränser beroende på huvudmannaskap?

Ett mål med examensarbetet var att besvara frågeställningen hur en detaljplans huvudmannaskap inverkar på betydelsen av användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Till skillnad från vad som gäller vid kommunalt huvudmannaskap har huvudmannen vid enskilt huvudmannaskap ingen rätt att lösa den allmänna platsmarken inom ramarna för PBL.¹⁷⁴ Vid enskilt huvudmannaskap är huvudmannen istället hänvisad till AL, via PBL 6 kap. 1 § 3 st. Från enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* framgår att det råder delade meningar kring en fastighets planöverensstämmelse då denna innehåller allmän platsmark, beroende på om den allmänna platsmarken belastas av en gemensamhetsanläggning. Vid ställningstagande angående genomförande av fastighetsreglering ansåg 28 procent av förrättningslantmätnarna att en bostadsfastighet som innehåller allmän platsmark är att anse som planenlig medan 55 procent bedömde densamma som en mindre avvikelse. Om en gemensamhetsanläggning belastade den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten var motsvarande siffra 37 procent respektive 51 procent. Av dessa redovisade andelar kan observeras att motiveringen till en sådan fastighetsreglerings genomförande påverkas av om den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten belastades av en gemensamhetsanläggning eller ej. En inrättad gemensamhetsanläggning innebar att en högre andel av förrättningslantmätnarna skulle bevilja en fastighetsreglering med hänvisning till att fastigheten är planenlig jämfört med om ingen gemensamhetsanläggning fanns inrättad. Således fanns det en andel av förrättningslantmätnarna som ansåg att en inrättad gemensamhetsanläggning på den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten, är tillräckligt för att anse denna vara i överensstämmelse med plan. Detta mönster kan identifieras genomgående i förrättningslantmätnarnas svarsresultat. Generellt av undersökningen kan således sägas att om den allmänna platsmarken var belastad av en gemensamhetsanläggning, gentemot om en sådan inte fanns inrättad, sker i svaren en viss förskjutning från att fastighetens innehåll av allmän platsmark är att tolka som en mindre avvikelse till att fastigheten anses planenlig. I enkäten *Bygglov och enskilt huvudmannaskap* identifieras inte samma ställningstagande av tjänstemännen. Det kan inte urskiljas av svarsresultaten att det var av betydelse huruvida den allmänna platsmarken inom fastigheten var belastad av en gemensamhetsanläggning eller ej.

Vid enskilt huvudmannaskap är det, enligt PBL 14 kap. 19 §, huvudmannen som väljer mellan de stadgade förvärvsformerna när fastighetsägaren begär att den allmänna platsen ska förvärvas. Dessa former är äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt enligt PBL 14 kap. 15 § 1 st. Vanligast förekommande markåtkomst vid enskilt huvudmannaskap är genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.¹⁷⁵ Detta konstaterades även i MÖD P 4414-17 där det uttrycktes att den allmänna platsen kan tas i anspråk med nyttjanderätt eller annan särskild utöver inlösen när

¹⁷⁴ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

¹⁷⁵ Ibid

kommunen *inte* är huvudman och att detta innebär att en fastighets innehåll av allmän platsmark inte hindrar den planlagda markanvändningen.

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning innebär att marken kommer att belastas av en rättighet.¹⁷⁶ Trots detta har krav ställts på att allmän platsmark som belastades av en gemensamhetsanläggning inom en fastighet reglerades från fastigheten, för att denna skulle anses överensstämma med detaljplan. Detta framgår av undersökningsstatistiken samt av fallstudien där områden som överfördes i de flesta fall varit belastade av en gemensamhetsanläggning med det ändamål som föreskrevs i rådande detaljplan, exempelvis väg. Detta går inte i linje med vad som framförs av Sjödin, Ekbäck, Kalbro och Norell om att markåtkomst med äganderätt, då kommunen *inte* är huvudman, inte är nödvändigt eftersom mark upplåten för vägändamål i princip är omöjlig att samtidigt utnyttja för något annat ändamål.¹⁷⁷ Två förrättningslantmätare framförde i den avslutande öppna frågan av enkäten att det finns små möjligheter att kräva fastighetsreglering av den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten och att möjligheterna blir än mindre om området belastas av en gemensamhetsanläggning. Detta talar ytterligare för att en detaljplan ska anses genomförd i den del då den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten belastas av en gemensamhetsanläggning.

Som tidigare nämnts förekom i gjord enkätundersökning åsikten att en bostadsfastighet som innehåller allmän platsmark är planenlig eller att anse som en mindre avvikelse, hos en större andel av förrättningslantmätarna. Detta är till viss del i linje med vad som uttalas i Lantmäteriets handbok till FBL. Där framställs att gränsdragningen mellan allmän platsmark och kvartersmark vid enskilt huvudmannaskap inte är av samma betydelse ur plansynpunkt som vid kommunalt huvudmannaskap. Som stöd för detta anges att den allmänna platsmarken inte behöver utgöra en egen fastighet för plangenomförandet eftersom en upplåtelse av marken kan ske med stöd av AL. Vidare framförs även att en fastighetsbildning inte strider mot detaljplanens föreskrivna användningsbestämmelser så länge den sker för det ändamål som motsvarar detaljplanens användningssätt.¹⁷⁸ Detta framförda överensstämmer med den differens som kan urskiljas i förrättningslantmätarnas svar beroende på om gemensamhetsanläggning har inrättats för den allmänna platsmarken.

Huruvida allmän platsmark inom en fastighet som berörs av bygglovsansökan belastas av en gemensamhetsanläggning kan ha betydelse för om bygglov beviljas eller ej. Det uttalas av Didón m.fl. i lagkommentaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b att det faktum att en fastighet delvis ligger inom vägmark inte torde hindra ett beviljande av bygglov, utan godtas som en liten avvikelse, eftersom enskild äganderätt till allmän platsmark inte hindrar att densamma tas i anspråk genom en AL-förrättning. Detta skiljer sig från en situation när kommunalt huvudmannaskap råder. Då bör inte denna avvikelse godtas, utan kommunen är i ett sådant fall berättigad och skyldig att lösa

¹⁷⁶ Ekbäck (2011), s 52.

¹⁷⁷ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109, 115

¹⁷⁸ Lantmäteriet (2017b), s 140, 145, 153, 155

allmänna platsmarken med *äganderätt*.¹⁷⁹ I samband med detta kan nämnas en tjänstemans tillägg i enkätens öppna fråga där denne särskilt framställde att fastighetens innehåll av allmän platsmark hindrar ansökt bygglov tills dess att fastighetsbildning genomförts i enlighet med plan, förutsatt att den allmänna platsmarken inte är belastad av en gemensamhetsanläggning. Om en gemensamhetsanläggning däremot var inrättad svarade tjänstemannen att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan accepteras med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Dock ska nämnas att vad som anses gälla i teorin inte alltid avspeglas i praktiken. Samma tjänsteman angav att det i praktiken, i avsaknad av en inrättad gemensamhetsanläggning, ändå beviljas bygglov utan att krav ställs på fastighetsbildning. Detta särskilt om rådande plan är av äldre karaktär.

Av enkäten framgår att omkring 88 procent av tjänstemännen skulle bevilja bygglov för tillbyggnad i en situation där den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten belastades av en gemensamhetsanläggning. Omkring 28 procent skulle bevilja bygglov med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Detta går i linje med Didóns m.fl. uttalande i lagkommentaren till nämnda paragraf.¹⁸⁰ En något mindre andel av tjänstemännen, cirka 73 procent, skulle bevilja bygglov för nybyggnad i en situation där den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten belastades av en gemensamhetsanläggning varav 17 procent skulle bevilja bygglov med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Även detta är i linje med vad Didón m.fl. uttalade i lagkommentaren till nämnd paragraf.¹⁸¹

En motsatt bedömning gentemot framställningen av Didón m.fl., gjordes i samtliga fall i fallstudien där bygglov inte beviljades förrän den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten frångått denna. Kommunerna verkade i fallstudien ha en strikt inställning till användningsgränserna i detaljplanen. Denna strama gränsdragning mellan allmän platsmark och kvartersmark vid enskilt huvudmannaskap skiljer sig från vad som framförs av Lantmäteriet i handboken till FBL. Där synes inte gränsdragningen vara av samma betydelse ur plansynpunkt eftersom den allmänna platsmarken inte behöver utgöra en egen fastighet för ett plangenomförande. Markåtkomsten kan lösas med stöd av AL.¹⁸²

¹⁷⁹ Didón, Adolfsson, Hjalmarsson, Magnusson & Molander. *Plan- och bygglagen (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 §*, Zeteo

¹⁸⁰ Ibid

¹⁸¹ Ibid

¹⁸² Lantmäteriet (2017b), s 152-153

5 Diskussion och slutsatser

I fallstudien har samtliga fastighetsregleringar i angränsande kommuner till Stockholm, Göteborg och Malmö med den tidsmässiga begränsningen mellan år 2010-2018 studerats. Med samma tidsbegränsning har även en geografisk utökning skett genom att förrättningsakter i kustangränsande kommuner i Skåne län har granskats. Av dessa omkring 9 800 förrättningar hittades 37 förrättningar vilka avsåg mark, utlagd som allmän plats i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, som fastighetsreglerades från en bostadsfastighet till en kommunal fastighet. Denna typ av fastighetsregleringar är således, med den tidsmässiga och geografiska avgränsningen, ovanliga.

Av statistiken att döma ansåg omkring 28 procent av tjänstemännen vid nybyggnad att fastigheten genom sitt innehåll av allmän platsmark strider mot detaljplanen, varav bygglov inte kan beviljas förrän fastighetsbildning skett. Motsvarande andel vid till- och/eller nybyggnad var tio procent. Av kommuner som har valt detta svarsalternativ vid till- och/eller nybyggnad utgör omkring 16 procent av dessa kommuner sådana som ingått i fallstudien. Därmed tycks inte tjänstemännens ställningstagande avspeglas fullt ut i den gjorda fallstudien. Likt som två tjänstemän belyste särskilt i enkätens öppna fråga, utmynnar den strikta teoretiska inställningen inte alltid i den som utförs i praktiken. Detta skulle kunna vara en del av skälen till att det förekommer en skillnad mellan statistiken och fallstudien.

Av enkätundersökningen framgår det delade meningar kring huruvida en fastighet som omfattas av såväl kvartersmark som allmän platsmark är att anse stämma överens med detaljplanen eller ej. Fallstudien syftade till att finna förrättningar där den allmänna platsmarken inom en fastighet, omfattad av en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, överfördes till en kommunal fastighet, varav syftet just varit att genomföra detaljplanen. Av de enskilda fastigheterna redogjorda för i fallstudien inträffade samtliga, utom ett, i Vellinge kommun. Det kan frågas varför kommunen sticker ut i fallstudien. En anledning kan vara att plankontoret fick i uppdrag av kommunfullmäktige år 1991 att se över samtliga detaljplaner i Skanör-Falsterbo och Höllviken i syfte att förhindra oönskad förtätning. Projektet med namnet *Hejda förtätningen* uttalades av kommunstyrelsen vara angeläget, prioriterat och brådskande.¹⁸³ Skanör-Falsterbo och Höllviken omfattar för övrigt ett typiskt sådant område med enskilt huvudmannaskap som uttalades i KU:s betänkande 1979/80, ett omvandlingsområde från fritidsbostäder till permanentbostäder angränsande till en stor stad. Vellinge kommun verkar trycka hårt på att det inte önskas en ytterligare förtätning i kommunen, vilket skulle kunna leda till en restriktiv hållning och aktsamhet till beviljande av bygglov. Fallstudiens detaljplaner i Vellinge kommun hade ofta en planbestämmelse som reglerade exploateringsgraden. Genom att fastighet, vilken bygglovet avser, innehåller allmän platsmark kan det riskeras att denna mark inräknas

¹⁸³ 1233-P131

i fastighetens areal, varav mer mark tillåts att bebyggas. Dock får framföras att det genomgående i fallstudien har reserverats från Vellinge kommuns sida att den allmänna platsmarken inte ska inkluderas i fastighetens areal. Exempelvis om det i detaljplanen föreskrivs en minsta tomtstorlek på 1 000 kvadratmeter, ska fastigheten utgöra 1 000 kvadratmeter utan den allmänna platsmarken inräknad. Med det sagt, får det dock påpekas att det kan finnas andra kommuner än Vellinge kommun som tillämpar samma tillvägagångssätt eftersom fallstudien inte omfattar samtliga av Sveriges kommuner.

Under våren år 2016 riktades kritik mot Vellinge kommuns hantering av vissa ärenden gällande situationen som åskådliggörs i fallstudien. I samband med detta utformade och godkände kommunen *Riktlinjer vid nybyggnation när fastighetens gränser inte är bestämda*. I denna framförs att Vellinge kommun gjorde tolkningen att allmän platsmark inom en fastighet måste frångå denna för att erhålla bygglov. Detta eftersom den allmänna platsmarken annars hade tolkats som en *avvikelse* från detaljplanen och grannar behövs höras. Detta anförde kommunen vara en lång och tidskrävande process. Kommunen tycks således i ett försök att undgå den utökade sakägarkretsen som en fastighets avvikelse från detaljplan innebär enligt PBL 9 kap. 25 § 1 st. p. 1, krävt att den allmänna platsmarken frångått fastigheten i samband med sökt bygglov. I förslag till framtida hantering av bygglov framförde kommunen dock att det inte från deras sida kommer krävas förrättning i samband med bygglov och att fastighetsreglering av gatumark inte kommer erfordras i fortsättningen.¹⁸⁴ Av detta att döma, i kombination med det faktum att störst andel tjänstemän anslöt sig till den inställning att en fastighet innehållande allmän platsmark är att anse planerlig, tycks den generella inställningen vara att den allmänna platsmarken inte hindrar ett beviljande av bygglov. Den övervägande andelen förrättningslantmätare hade inställningen att fastighetens innehåll av allmän platsmark kan godtas och fastighetsbildningen genomföras, med hänvisning till mindre avvikelse enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Att bedöma allmän platsmark inom fastigheten som en avvikelse som kan godtas delas av en dominerande andel tjänstemän antingen genom följsamhetsbestämmelsen PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller genom PBL 9 kap. 30a §. I stort kan således sägas att en fastighets innehåll av allmän platsmark inte i sig hindrar ett genomförande av fastighetsbildning eller beviljande av ett bygglov. Följaktligen tycks fastighetsbildningsbeslut och bygglovsprövningar i praktiken sammansluta med det Didón m.fl. uttalar i lagkommentaren till PBL. Det vill säga om det inom en fastighet delvis ingår allmän platsmark torde inte detta hindra ett beviljande av sökt bygglov. Detta torde istället vara en sådan avvikelse som kan godtas i och med att markens enskilda ägande inte motverkar att den allmänna platsmarken upplåts genom AL.¹⁸⁵ Genom AL kan således den föreskrivna användningen i planen genomföras oberoende av att fastighetsgränsen inte sammanfaller med användningsgränsen. Denna inställning återfinns i handboken till FBL där det uttalas att om mark med en viss användning

¹⁸⁴ Tjänsteskrivelse dnr. 2016/1666 och protokoll dnr. Ks 2016/704

¹⁸⁵ Didón, Adolffson, Hjalmarsson, Magnusson & Molander. *Plan- och bygglagen (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 §*, Zeteo

enligt planen marginellt ingår i en fastighet avsedd för ett annat ändamål, synes detta vara en avvikelse som kan medges.

Användningsgränser i detaljplan med enskilt huvudmannaskap synes inte ha samma strama efterföljningskrav som vid kommunalt huvudmannaskap. Detta eftersom den allmänna platsmarken inte behöver utgöra en egen fastighet för att uppnå föreskriven användning, utan huvudmannen kan enligt vad som stadgas i PBL 6 kap. 1 § 3 st. tillämpa AL:s bestämmelser.¹⁸⁶ Förutom äganderätt har huvudmannen, vid enskilt huvudmannaskap, även förvärvsformerna nyttjanderätt eller annan särskild rätt att tillgå för att fullgöra sin inlösenkyldighet enligt PBL 14 kap. 15 § 1 st. Detta tillsammans med ovanstående anser vi talar för att en fastighets delvisa innehåll av allmän platsmark ska godtas vid fastighetsbildning och tillika vid bygglovsprövning på den grund att föreskriven användning i detaljplan inte nödvändigtvis kräver äganderätt, utan markåtkomst kan ske genom inrättande av en gemensamhetsanläggning. Detta uttalar för övrigt Sjödin, Ekbäck, Kalbro, och Norell är den vanligaste markåtkomsten när det råder enskilt huvudmannaskap i detaljplanen.¹⁸⁷

I fallstudiens redogörelse för enskilda fastigheter krävdes i samband med bygglov att den allmänna platsen inom berörd fastighet, frångick denna. I 90 procent av fallen belastades den allmänna platsen som frångick fastigheten av en gemensamhetsanläggning. Den i detaljplanen föreskrivna användningen av den allmänna platsmarken inom fastigheten var således juridiskt säkrad genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. I dessa fall har det således redan skett en förrättning för att lösa markåtkomsten till den allmänna platsen, vilket harmoniserar med PBL 6 kap. 1 § 3 st. och förvärvsformerna i PBL 14 kap. 15 § 1 st. För respektive förrättning har ett ersättningsbeslut samt ett förrättningskostnadsfördelningsbeslut tagits då gemensamhetsanläggningen inrättades på den, inom fastigheten, allmänna platsmarken. Att en användningsgräns inte sammanfaller med en fastighetsgräns hindrar inte att användningsgränsen juridiskt säkrad disponeras på det sätt som föreskrivs i detaljplanen. Genom detta anser vi inte att en fastighets ringa innehåll av allmän platsmark ska hindra ett bygglov, då det enskilda ägandet av den allmänna platsmarken inte hindrar den planlagda markanvändningen utan den kan disponeras faktiskt och juridiskt enligt planbestämmelserna.

I fallstudien kan frågan ställas vad som vinnes med att fastighetsreglera den allmänna platsmarken till en kommunägd fastighet. För enskilt redogjorda fastigheter i fallstudien var marken i dominerande fall redan juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning. Vid enskilt huvudmannaskap anser vi att det ter sig extremt att i samband med bygglov kräva att ett ringa innehåll av allmän platsmark inom en fastighet ska frångå denna. Särskilt vid det faktum där samma mark redan är juridiskt tryggad för den planlagda markanvändningen. Vi anser det märkligt att kommunen i fallstudien istället ansett det vara bättre att många gånger överföra den allmänna platsmarken till en kommunal fastighet för att utgöra ett eget skifte till denna. Således

¹⁸⁶ Lantmäteriet (2017b), s 152-153

¹⁸⁷ Sjödin, Ekbäck, Kalbro & Norell (2011), s 109

äger kommunen allmän platsmark inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap som i de flesta fall belastas av en gemensamhetsanläggning. Vi kan inte komma underfund med varför det skulle vara önskvärt från kommunens sida att ha denna allmänna platsmarken i sin ägo. Vellinge kommun framför i skrivelsen *Riktlinjer vid nybyggnation när fastighetens gränser inte är bestämda* att den allmänna platsmarken, utan fastighetsbildning, hade tolkats som en *avvikelse* från detaljplanen varför grannar hade behövts höras. Detta anförde kommunen vara en lång och tidskrävande process.¹⁸⁸ Genom att kommunen krävde att den allmänna platsmarken skulle frångå fastigheten för att erhålla bygglov kringgicks det utökade kravet på att samråda med sakägare. Att Vellinge kommun ansåg att de genom denna taktik skapade en mer effektiv bygglovsprocess, skulle kunna vara ett motiv bakom förfarandet. Dock innebär tillvägagångssättet en tidskrävande och kostsam process för den bygglovssökande. Det ter sig motsägelsefullt att Vellinge kommun uttalar att innehållet av allmän platsmark, i avsaknad av fastighetsbildning, skulle ha tolkats som en avvikelse samtidigt som de inte beviljade bygglov förrän den allmänna platsmarken frångått fastigheten. Vid avvikelse från detaljplan ska grannhörande ske. Avvikelsen behöver således inte nödvändigtvis hindra ett beviljande av bygglov enligt gällande rätt. Därför kan Vellinge kommuns ställda ultimatum – överför mark, annars inget bygglov - ifrågasättas.

Vellinge kommuns fastigheter, för vilka i fallstudien allmän plats tillfördes, är i många fall restfastigheter med flertalet geografiskt spridda skiften. Den fastighetsutformning som de krävda fastighetsregleringarna resulterade i anser vi är än mindre eftersträvsamt. Fastigheterna i fallstudien angränsade i många fall till en samfällighet vilken även den belastades av samma gemensamhetsanläggning som belastade den allmänna platsen inom fastigheten. Vid markåtkomst valde således huvudmannen att inte lösa in den allmänna platsen med äganderätt. Intuitivt anser vi att det varit mer lämpligt att överföra den allmänna platsmarken till samfälligheten istället för att skapa ett skifte av en kommunal fastighet inom en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, under förutsättning att marken behöver tas i anspråk med äganderätt. Genom att den allmänna platsmarken fastighetsreglerades till en kommunägd fastighet blev dock kommunen sakägare i förrättningen och överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommun och fastighetsägare kunde upprättas i samband med förrättningen, vilket underlättade kommunens arbete att genomföra kraven som ställdes.

Vellinge kommun beslutade genom införda riktlinjer att det i framtiden inte kommer ställas krav på fastighetsreglering av gatumark till kommunal fastighet i samband med bygglov. Fastighetsägarna till fastigheter, vilka innehåller allmän platsmark, anser vi inte har incitament att genomföra en fastighetsreglering av denna mark. I synnerhet inte när samma mark redan ingått i en förrättning för att juridiskt trygga det allmänna ändamålet. I de fall från Vellinge kommun som åskådliggörs utgick dessutom ingen ersättning för den allmänna platsmarken. Enligt FBL 5 kap. 10a § ska ersättning utgå enligt ersättningsbestämmelser i ExL 4 kap. ExL 4 kap. 3a § reglerar att allmän

¹⁸⁸ Tjänsteskrivelse dnr. 2016/1666 och protokoll dnr. Ks 2016/704

platsmark ska ersättas efter det ändamål som rådde närmast innan marken blev utlagd som allmän plats. Enligt FBL 5 kap. 18 § 1 st p. 2 finns möjlighet under vissa förutsättningar att frångå ersättningsbestämmelserna. I fall i Vellinge kommun där den fastighetsreglerade marken var belastad av en gemensamhetsanläggning, kan det vara så att ersättning vid anläggningsförrättningen har utgått. Således kan fastighetsägaren redan ha fått ersättning för den allmänna platsmarken. Eftersom en gemensamhetsanläggning för vägändamål i princip innebär att en annan samtidig användning av marken i princip är omöjlig, skulle en fastighetsreglering av samma mark inte innebära en alltför inskränkande åtgärd för fastighetsägaren. I fall där den allmänna platsmarken inte belastades av en gemensamhetsanläggning, har det dock inte utgått någon ersättning för marken och fastighetsägaren borde ha blivit kompenserad för marken som frångick fastigheten.

Det faktum att det i lagstiftningen finns en möjlighet för huvudmannen att vid enskilt huvudmannaskap förvärva rätten till allmän platsmark genom äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt talar för att det bör anses tillräckligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken för att en detaljplan ska anses genomförd. Om det ska krävas ett förvärv med äganderätt för att detaljplanen ska anses genomförd, kan det ifrågasättas varför det överhuvudtaget finns en valfrihet gällande förvärvsformen, samt i PBL 6 kap. 1 § 3 st. en hänvisning till att AL tillämpas vid enskilt huvudmannaskap. I mål P 4414-17 anförde MÖD att fastighetens innehåll av såväl kvartersmark som allmän platsmark inte hindrade den planlagda markanvändningen, varför fastigheten inte heller kunde anses avvika från planen i det avseendet. Således tolkar vi att fastighetens innehåll av allmän platsmark *i målet* inte ansågs som en avvikelse från plan, utan ansågs överensstämma med detaljplanen. Vid skrivande stund har inte avgörandet hunnit få genomslag i praktiken. Intressant i framtiden är att undersöka vilken roll denna dom kan spela för bedömningen av en fastighets planöverensstämmelse vid enskilt huvudmannaskap.

Med det sagt anser vi det ändå kännas något motsträvigt att gå så långt som att säga att en bostadsfastighets innehåll av allmän platsmark, vid enskilt huvudmannaskap, stämmer överens med detaljplan. Trots det enskilda ägandet av den allmänna platsmarken inom fastigheten hindras inte att marken juridiskt tryggas för det allmänna ändamålet och därför är en användningsgräns vid enskilt huvudmannaskap inte att anse vara lika strikt som vid kommunalt huvudmannaskap. Dock åtgärdar inte detta det faktum att fastighetsindelningen inte sammanfaller med användningsgränserna i detaljplanen. Med hänsyn till att bedömning får göras från fall till fall delar vi ställningstagandet i lagkommentaren till PBL, handboken till FBL och den övervägande ståndpunkten i enkätundersökningen - en fastighets innehåll av allmän platsmark, inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap, är att hänföra till en avvikelse från detaljplan som kan godtas med hänvisning till FBL 3 kap. 2 § samt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b eller PBL 9 kap. 30a §. Därmed hindrar inte det faktum att en fastighet såväl omfattas av kvartersmark som allmän platsmark i sig ett beviljande av bygglov. Genom att fastighetens innehåll av allmän platsmark tolkas som en avvikelse som kan godtas, utvidgas sakägarkretsen i enlighet med PBL 9 kap. 25 § 1 st. p. 1 till att enligt PBL 5 kap. 11 § 1 st. p. 2-3 avse de kända bostadsrätts-

Överför mark – annars inget bygglov?

havare, hyresgäster och boende som berörs med flera. Vi anser att den allmänna platsmarken inom fastigheten ska bedömas som en godtagbar avvikelse oavsett om den allmänna platsmarken inom fastigheten är belastad av en gemensamhetsanläggning eller ej, vid enskilt huvudmannaskap. Om den allmänna platsmarken inom fastigheten inte är juridiskt ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning finns fullständiga förutsättningar för både fastighetsägaren och huvudmannen att ta initiativ till att inrätta en sådan. En fastighetsbildning eller ett bygglov ska således inte heller hindras på den grund att den allmänna platsmarken inom en fastighet vid enskilt huvudmannaskap inte belastas av en gemensamhetsanläggning.

Således bedöms i praktiken en fastighets innehåll av allmän platsmark inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap vara en avvikelse som kan godtas vid fastighetsbildning enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. och bygglov enligt PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b alternativt PBL 9 kap. 30a §. Följaktligen tycks tidigare utförda planprovningar gällande en fastighets innehåll av allmän platsmark i det stora hela ansluta till varandra. Med andra ord tillämpas följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Det faktum att PBL 14 kap. 15 § 1 st. ger huvudmannen vid enskilt huvudmannaskap flera förvärsformer att tillgå vid markåtkomst för allmän plats, samt att ett enskilt ägande av allmän plats inte hindrar den i planen föreskrivna markanvändningen, innebär detta att användningsgränsen ur plansynpunkt är av mindre betydelse vid enskilt huvudmannaskap.

6 Diskussion kring felkällor

Vad gäller den kvalitativa delen av studien, fallstudien, är den främsta potentiella felkällan den mänskliga faktorn - det kan finnas förrättningar inom en genomsökt kommun som missats. En ytterligare felkälla kan vara det faktum att det finns en geografisk- och tidsmässig avgränsning avseende de förrättningsakter som genomförts. Därför ger granskningen ingen fullständig bild av förekomsten av situationer där bygglov inte har beviljats utan att föregås av fastighetsbildning där berörd fastighet, inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap, innehåller allmän platsmark.

Även enkätundersökningen, den kvantitativa delen av studien, kan omfattas av felkällor. Nämnas ska att det innan enkäten skickades ut fanns en fundering kring om det var relevant för examensarbetets frågeställningar att sända enkäten till kommunernas planavdelningar eftersom verksamma på sådana avdelningar innehar kunskap om detaljplaner. Dock är det byggnadsnämnden som handhar lovgivelse för bebyggelse och det är därför deras bedömning som är relevant för att besvara våra frågeställningar. Enkäten till lantmäterimyndigheterna skickas endast ut för att lyfta följsamhetsbestämmelsen.

I enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* valdes, för att representera nybildning, åtgärden klyvning. Ett alternativ hade varit att istället illustrera en avstyckning eller en sammanläggning. Vilken förrättningsåtgärd för nybildning som väljs anser vi dock inte vara av vikt, utan av betydelse är det faktum att en ny fastighet bildas innehållande allmän platsmark.

I den öppna frågan i enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* efterlyste sju förrättningslantmätare FBL 3 kap. 9 § som svarsalternativ. Bestämmelsen stadgar, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas, att fastighetsbildning kan ske trots att den fastighet som bildas/ombildas inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål. FBL 3 kap. 2 § kan inte undantas genom FBL 3 kap. 9 §. Dock utgör krav på att detaljplan ska följas inte något hinder mot en sådan successiv fastighetsbildning. Detta eftersom en fullständig överensstämmelse med detaljplan inte sällan först kan vinnas genom successiva fastighetsbildningsåtgärder. Med andra ord, av betydelse för att tillämpa bestämmelsen är att fastighetens överensstämmelse med detaljplan ökar i och med åtgärden.¹⁸⁹

I enkätundersökningens ställda scenarier innehåller fastigheten, vilken fastighetsbildningsåtgärden avser, en remsa allmän platsmark när förrättning söks. Fastighetsbildningsåtgärdena berör inte den allmänna platsmarken i den bemärkelsen att de tillkomna fastighetsgränserna eller den tillkomna officialrättigheten inte förläggs inom den allmänna platsmarken. Detaljplanen som råder för fastigheterna innehar inte

¹⁸⁹ Lantmäteriet (2017b), s 139

några fastighetsindelningsbestämmelser. I denna studie är det av intresse att beröra planbedömningen enligt FBL 3 kap. 2 § 1 st. Förrättningslantmätarna som saknade FBL 3 kap. 9 § ansåg således kraven i FBL 3 kap. 1 § inte var uppfyllda och fastighetsbildningens genomförande grundades på FBL 3 kap. 9 § och en successiv förbättring. En sådan successiv fastighetsbildning hindras inte av planöverensstämmelse under förutsättning att en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.¹⁹⁰ Förbättringarna i FBL 3 kap. 9 § tar sikte på en positiv nettoeffekt. Det kan handla om att en fastighet genom förrättningsåtgärden blir bättre lämpad för sitt ändamål eller att den bringas i bättre överensstämmelse med detaljplan.¹⁹¹ I enkäten ställda scenario om ansökt officialservitut för att åstadkomma en fungerande bostadsfastighet, skulle det kunna tolkas som att en fastighets innehåll av allmän platsmark gör den icke varaktigt lämpad för sitt ändamål enligt FBL 3 kap. 1 §, men att det genom FBL 3 kap. 9 § kan göras avsteg från FBL 3 kap. 1 § på grund av att officialservitutet skapar godtagbar tillgång till vatten och avlopp. Att applicera motsvarande resonemang med stöd av FBL 3 kap. 9 § på de resterande ställda scenarierna anser vi vanskligt. Om förrättningslantmätarna ansåg att fastigheterna inte var varaktigt lämpliga för sitt ändamål enligt FBL 3 kap. 1 §, tycker vi inte avsteg kan göras från detta genom FBL 3 kap. 9 § vid en förrättning som avser att fastighetsreglera mark till en bostadsfastighet respektive klyva en fastighet, förutsatt att bostadsfastigheten redan innan förrättningen uppfyllde föreskrivna planbestämmelser för minsta tomtstorlek. Vid klyvning skulle diskussion kunna föras huruvida en tidigare dåligt skött bostadsfastighet genom klyvningen kom att resultera i två bostadsfastigheter med tillfredsställande skötsel och att detta i sig innebär en förbättring.

Två förrättningslantmätare framhöll i enkätens öppna fråga att de ansåg att svarsalternativet "fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas" borde ersättas med "fastigheten strider ej mot detaljplan och fastighetsregleringen kan beviljas". FBL 3 kap. 2 § stadgar att fastighetsbildningen inte får ske i strid mot planen. Dock kan mindre avvikelser göras om syftet med planen inte motverkas. Därför kan det ha varit mer korrekt att i enkäten uttrycka sig likt vad förrättningslantmätarna framförde. Dock bedömer vi att resultatet hade blivit detsamma. Om en fastighet inte anses strida mot detaljplanen, finns det möjlighet att bedöma att fastigheten antingen överensstämmer med detaljplanen eller att fastigheten avviker från planen men avvikelser kan tolkas som en mindre avvikelse. Det två sistnämnda alternativen fanns framförda i enkäten och därför tycks förrättningslantmätarnas svarsutformningsalternativ ha fångats in även om det framförda formuleringförslaget kan anses mer riktigt.

En del förrättningslantmätare framförde genom enkätens öppna fråga att innehållet av allmän platsmark var irrelevant för fastighetsbildningen gällande ombildning då åtgärden inte ansågs beröra den allmänna platsmarken. FBL 3 kap. 2 § 1 st. tar sikte på att fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplanen. Det framgår av handboken till FBL att lantmäterimyndigheten i samband med prövning av bestämmelsen

¹⁹⁰ Ibid, s 139

¹⁹¹ Ibid, s 234

ska beakta eventuella fastighetsindelingsbestämmelser, fastighetens användningsbestämmelser, fastighetsstorlek samt gräns mellan kvartersmark och allmän plats.¹⁹² Därför anser vi det vara relevant att pröva FBL 3 kap. 2 § 1 st. i ställda utbildnings-scenerier i enkäten.

Angående enkätens utformning framkom åsikter om att frågorna borde ha innehållit en möjlighet att kryssa i att den tillfrågade inte vet svaret eller inte har någon åsikt. Utformningen var sådan att det inte var möjligt att komma vidare och lämna in enkäten förrän alla frågorna besvarats. Enkäten utformades med bakomliggande tanken att erhålla svar som kunde vara till hjälp för studiens frågeställningar. Att göra det möjligt för tillfrågade att svara att denne inte vet hade visserligen varit intressant. Dock var vårt mål att erhålla ställningstaganden i frågan, inte att erhålla en bekräftelse på den osäkerhet som förekommer. Att skapa ett svarsalternativ "vet ej" bedömde vi dessutom innebära en överhängande risk för att förrättningslantmätare eller tjänstemän inte anstränger sig och grundligt funderar igenom vad för inställning denne har i frågan och i brist på engagemang kryssa i att denne inte vet. Tilläggas ska dock att det finns en risk att förrättningslantmätare eller tjänstemän svarat något som inte stämmer överens med deras åsikt i frågan eftersom de varit tvungna att besvara varje fråga för att komma vidare i enkäten. Dock är vår förhoppning att förrättningslantmätare och tjänstemän som ej ansåg sig kunna besvara enkäten på grund av kunskapsbrist eller på grund av att de fördefinierade svarsalternativen inte avspeglade deras ställningstagande i frågan, inte heller valde att besvara frågeformuläret. På grund av detta anser vi att undersökningens resultatet verkligen mäter det vi avser mäta, med andra ord anses undersökningens validitet hög.

Det ska framställas att enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* bestod av åtta frågor, varav de två sista ställda scenarierna valdes att inte redovisas i arbetets empiri. Frågan bedömde vi i efterhand vara icke relevant för vår frågeställning. Fråga 7 respektive fråga 8 illustrerade situationer då det ansökts om att inrätta ett AL 49 § - servitut. Med enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap* var målet att belysa planbedömningen i FBL 3 kap. 2 § 1 st. för att kunna sätta dessa svaren i förhållande till följsamhetsbestämmelsen i PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Ett AL 49 § - servitut sker inte inom ramarna för FBL-lagstiftningen, varför vi anser denna fråga inte bidra till vårt arbete. Att vi från första början valde att ha med denna ställda situation var att vi ville försäkra oss om att vi täckte in alla möjliga situationer och gardera oss från att ytterligare frågeformulär hade behövt skickats ut i ett senare skede. Enkäterna färdigställdes och skickades ut tidigt under arbetets gång och det var först efter en djupare inläsning och utveckling av examensarbetets frågeställningar som det inte syntes vara adekvat att redogöra för fråga 7 och fråga 8.

Vad gäller den andra enkäten, *Bygglov och enskilt huvudmannaskap*, framkommer även där åsikter om enkäten. I den öppna frågan uttryckte två av tjänstemännen att det som provas är byggnadens planenlighet. Med andra ord att fastighetens, vilken åtgärden avser, utformning och gränser ej provas. Detta ställningstagande överens-

¹⁹² Lantmäteriet (2017b), s 133

Överför mark – annars inget bygglov?

stämmer inte med PBL 9 kap. 30 § 1 st. 1 a, vilket departementschefen uttalade i prop. 1989/90:37, s 54 tar sikte på utgångspunkten vid en bygglovsprövning - bedömning om byggföretaget och den fastigheten bygglovet avser överensstämmer med rådande plan. Med andra ord är bestämmelsens grund att pröva huruvida både aktuell fastighet och aktuellt byggnadsverk överensstämmer med rådande detaljplan. Även om desamma avviker från detaljplanen kan bygglovet beviljas om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller i samband med en fastighetsbildning, vilket följer av PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b. Befintliga förhållandens planenlighet på den fastighet, vilken bygglovet avser, hade även en motsvarande lydelse i ÄPBL 8 kap. 11 § 1 st. p. 2 b.¹⁹³ I samband med detta kan nämnas att en tjänsteman uttalade att denne i samtliga ställda scenarier saknade svarsalternativet PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 2. Dock tar denna bestämmelsepunkt sikte på den ansökta åtgärden och inte det som är av intresse för denna studie nämligen prövningen av fastighetens planöverensstämmelse i samband med bygglovsprövning i enlighet med PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a.

Genomgående under den kvalitativa- samt kvantitativa undersökningen har tydliga ramar för förutsättningar definierats och rutiner följts varav undersökningarnas resultat anses kunna omprövas och leda till samma resultat vid likartade förhållanden. Därmed anses arbetet ha en hög reliabilitet.

¹⁹³ Blomberg & Gunnarsson, *Plan- och bygglag (2010:900) kommentaren till 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a*, Karnov

Referenslista

Offentligt tryck

JO-beslut 717-2005 (2005-06-30)

JO-beslut 1596-2009 (2009-05-29)

KU 1979/80:13 *med anledning av motioner om begränsning av det kommunala serviceansvaret för fritidsbebyggelse*

Prop. 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag*

Prop. 1973:160 *Anläggningslag m.m.*

Prop. 1985/86:1 *med förslag till ny plan- och bygglag*

Prop. 1985/86:90 *om följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringssamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m. m.*

Prop. 1989/90:37 *om ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m.*

Prop. 1991/92:127 *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*

Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*

Prop. 2010/11:63 *Komplettering av den nya plan- och bygglagen*

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

SOU 2005:77 *Får jag lov? Om planering och byggande*

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (2008). *Huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan* (LMV-rapport 2008:6). Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2016). *Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen. Handbok 5 kap. 15 och 22a §§ PBL*. Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2017a). *Handbok AL - Anläggningslagen*. Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2017b). *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Lantmäteriet.

Statskontoret (2017). *Delat ansvar för fastighetsbildning*. Stockholm: Statskontoret.

Litteratur

Bernitz, U., Heuman, L., Leijonhufvud, M., Seipel, P., Warnling-Nerep, W. & Vogel, H-H. (2014). *Finna rätt. Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. 13 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.

- Denscombe, M. (2000). *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. Lund: Studentlitteratur.
- Ekbäck, P. (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheten*. 2 uppl. Stockholm: KTH Arkitektur och samhällsbyggnad.
- Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2 uppl. Stockholm: KTH Arkitektur och samhällsbyggnad.
- Eliasson, A. (2006). *Kvantitativ metod från början*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur.
- Höst, M., Regnell, B. & Runesson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. 6 uppl. Lund: Studentlitteratur.
- Julstad, B. & Vesterlin, T. (2016). *Servitut i teori och praktik*. 1 uppl. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- Kalbro, T. och Lindgren, E. (2015). *Markexploatering*. 5 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Kleineman, J. (2013). *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, redigerad av Korling, F. och Zamboni, M. 1 uppl. Lund: Studentlitteratur, ss 21-45.
- Mattsson, N. & Hagander, C-G. (2011). *PBL 2010: en handbok om nya PBL och samhällsbyggande*. Stockholm: AB Svensk byggtjänst
- Mattsson, N & Hagander, C-G. (2016). *PBL 2010: en handbok om PBL och samhällsbyggande*. 2 uppl. Stockholm: AB Svensk byggtjänst.
- Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. (2011). *Markåtkomst och ersättning*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.
- Wahlberg, G. (2015). *Byggnadsnämndens lovhantering, m.m.: handbok om kommunens hantering av ärenden om bygglov, besked, anmälningar, samråd, tillsyn, svarbyggande m.m.* 6 uppl. Täby: PBF Plan- & byggforum.

Lagkommentarer

- Andersson, S. *Fastighetsbildningslag (1970:988) lagkommentar*, Karnov Internet.
- Blomberg, J. & Gunnarsson, P. *Plan- och bygglag (2010:900) djupa lagkommentarer*, Lexino 2017-09-01, Karnov Internet.
- Blomberg, J. & Gunnarsson, P. *Plan- och bygglag (2010:900) lagkommentar*, Karnov Internet.

Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. *Fastighetsbildningslagen (1970:988) - en kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik, 2017, Zeteo.

Dahlsjö, A. *Anläggningslag (1972:1149) lagkommentar*, Karnov Internet.

Dahlsjö, A. *Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheten*. Karnov Internet.

Dahlsjö, A., Hermansson, M. & Sjödin, E. *Expropriationslagen (1972:719) - en kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik, 2015, Zeteo.

Didón, L. U., Adolfsson, C., Hjalmarsson, J., Magnusson, L. & Molander, S. *Plan- och bygglagen (2010:900) - en kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik, 2017, Zeteo.

Rosén, P. *Plan- och bygglag (1987:10) lagkommentar*, Karnov Internet.

Artiklar

Amnell, M. *Experter sågar påtvingad affär*. Sydsvenskan. 2016-03-01

Amnell, M. *Vellinge kommun krävde gratis mark i utbyte mot bygglov*. Sydsvenskan. 2016-02-29.

Amnell, M. *“Ägaren är skyldig att avstå mark”*. Sydsvenskan. 2016-02-29

Sandberg, C. *Om teoribildning och rättsvetenskap*. JT 2004/05, ss 297-333.

Elektroniska källor

Boverket (2014a). *Plan- och bygglagstiftningens utveckling*. Karlskrona: Boverket. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/> (hämtad 2018-02-26)

Boverket (2014b). *Äldre planer*. Karlskrona: Boverket. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/aldre-planer1/> (hämtad 2018-01-24)

Boverket (2016a). *Byggnadsnämnden*. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/> (hämtad 2018-02-12)

Boverket (2016b). *Myndighetsutövning i detaljplaneprocessen*. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/roller-och-ansvar/byggnadsnamnden/myndighetsutovning/> (hämtad 2018-02-12)

Överför mark – annars inget bygglov?

Boverket (2016c). *Att höra grannar och andra berörda*. Karlskrona: Boverket.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/horande-av-grannar-och-andra-berorda/> (hämtad 2018-02-16)

Boverket (2016d). *Underrättelse och yttranden*. Karlskrona: Boverket.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/underrattelse-och-yttranden/> (hämtad 2018-02-16)

Boverket (2016e). *Villkor i lov*. Karlskrona: Boverket.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/villkor-i-lov/> (hämtad 2018-02-26)

Boverket (2017). *Upplysningar i lov*. Karlskrona: Boverket.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/> (hämtad 2018-02-26)

Lantmäteriet (u.å.a). *Om oss*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Om-oss/> (hämtad 2018-01-29).

Lantmäteriet (u.å.b). *ArkivSök*. Gävle: Lantmäteriet.
<http://www.lantmateriet.se/arkivsok> (hämtad 2018-02-27)

Lantmäteriet (u.å.c). *Allmänhetens terminal*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Om-oss/Kontakta-oss-information/Hitta-kontor/Allmanhetens-terminal/> (hämtad 2018-03-12)

Lantmäteriet (u.å.d). *Kommunala lantmäterimyndigheter*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Samverkan-med-andra/kommunala-lantmaterimyndigheter/> (hämtad 2018-02-12)

Lantmäteriet (u.å.e). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL. Bakgrund till förordnandena*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/upphavande-av-forordnande-enligt-plan--och-bygglagen-pbl/#faq:bakgrund-till-forordnandena> (hämtad 2018-03-02)

Lantmäteriet (u.å.f). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL. Lantmäteriets uppdrag i regleringsbrev 2015*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/upphavande-av-forordnande-enligt-plan--och-bygglagen-pbl/#faq:lantmateriets-uppdrag-i-regleringsbrev-2015> (hämtad 2018-03-02)

Lantmäteriet (u.å.g). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL*. Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/upphavande-av-forordnande-enligt-plan--och-bygglagen-pbl/> (hämtad 2018-03-02)

Lantmäteriet (u.å.h). *Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL. Varför har jag fått brev från Lantmäteriet om detta?* Gävle: Lantmäteriet.
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/upphavande-av-forordnande-enligt-plan--och-bygglagen-pbl/#faq:varfor-har-jag-fatt-brev-fran-lantmateriet-om-detta> (hämtad 2018-03-02)

Lunds universitet (2018). *LUBsearch & Elektroniska Resurser: Vad är LUBsearch?* Lund: Lunds universitet.
<http://libguides.lub.lu.se/lubsearchochelektroniskaresurser/lubsearch> (hämtad 2018-02-01).

SCB (2018). *Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2017 och befolkningsförändringar 1 oktober–31 december 2017. Totalt.* Örebro: SCB.
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/kvartals--och-halvarsstatistik--kommun-lan-och-riket/kvartal-4-2017/> (hämtad 2018-02-26)

Tidigare studier

Bernvill, E. (2011). *Fastighetsbildning och bygglov.* Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Glad, T. (2012). *Planavvikelser - en studie i tolkningen av begreppet.* Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Johansson, E. & Persson, M. (2012). *Restfastigheter.* Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Nehlin, A. & Preston, F. (2015). *Tio nyanser av mindre avvikelse.* Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Rättsfall

FD/MMD

F 6525-08

F 1832-11

HD

NJA 1976 s 139

NJA 1978 s 261

NJA 1979 s 433

NJA 1984 s 60

HovR/MÖD

F 10439-14

Överför mark – annars inget bygglov?

Lantmäteriets rättsfallsregister 04:9

P 1899-17

P 4414-17

RÅ 1990 ref. 53 I

RÅ 1990 ref. 53 II

Ö 1775-96

Tjänsteskrivelser och protokoll

Vellinge kommun

2016/1666

Ks 2013/43

Ks 2016/704

Bilaga 1. Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap

Vi är oerhört tacksamma om ni skulle ta er tid att besvara detta korta frågeformulär. Frågeformuläret skisserar fyra olika scenarier med en följdfråga, vilka kommer att belysas med text och bild. Svartalternativen är fördefinierade. Bilderna är en illustrativ kombination av platsens verkliga förhållanden och detaljplanens planbestämmelser. Samtliga bilder har detaljplaner med ENSKILT HUVUDMANNASKAP.

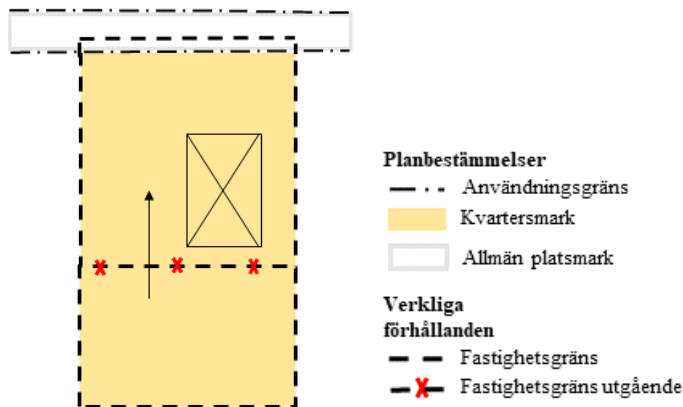
Är ni ett statligt eller kommunalt lantmäterikontor?

- Statligt
- Kommunalt

Vilken kommun/ort?

Fråga 1

En fastighetsägare ansöker om fastighetsreglering för att utöka sin befintliga bostadsfastighet. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap. samt FBL 5 kap. är uppfyllda)?

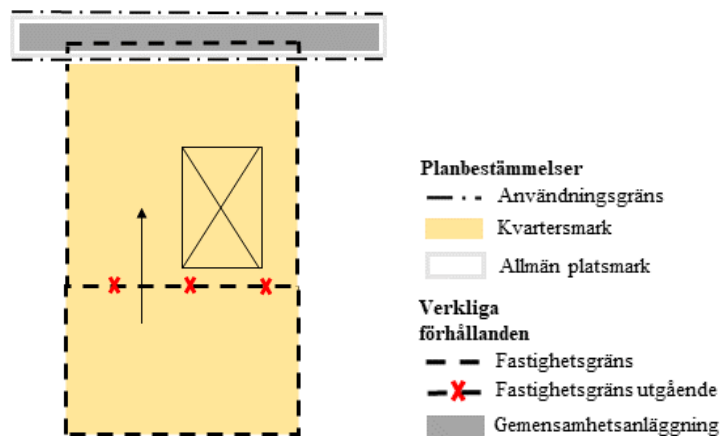


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.
- Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Fråga 2

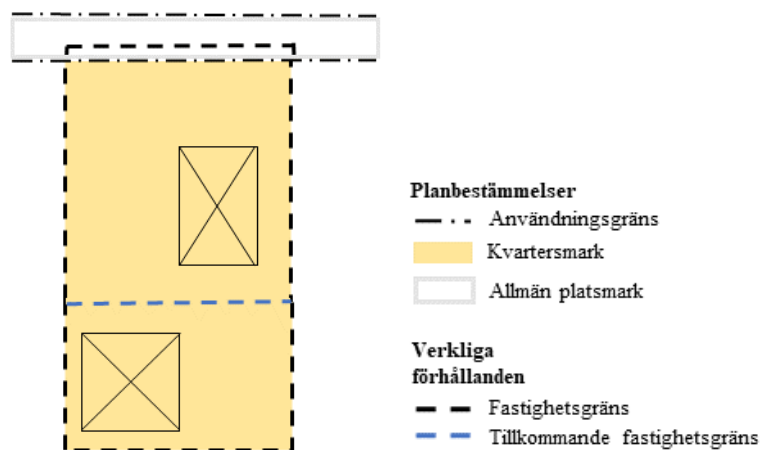
Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.

Fråga 3

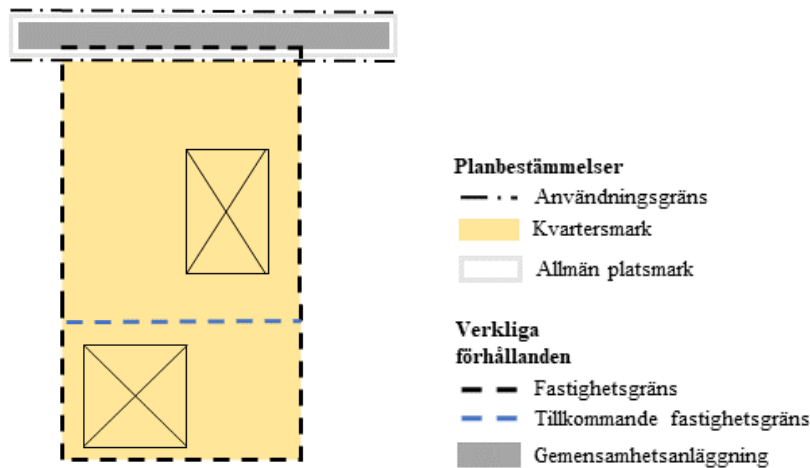
En fastighet samägs av två syskon. Syskonen har svårigheter att komma överens och fastigheten sköts dåligt, därför ansöker de nu om klyvning. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap. samt FBL 11 kap. är uppfyllda)? Ansökta klyvningslotter motsvarar för övrigt respektive syskons andel i ursprungsfastigheten.



- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt klyvning kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och klyvningen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.
- Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Fråga 4

Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



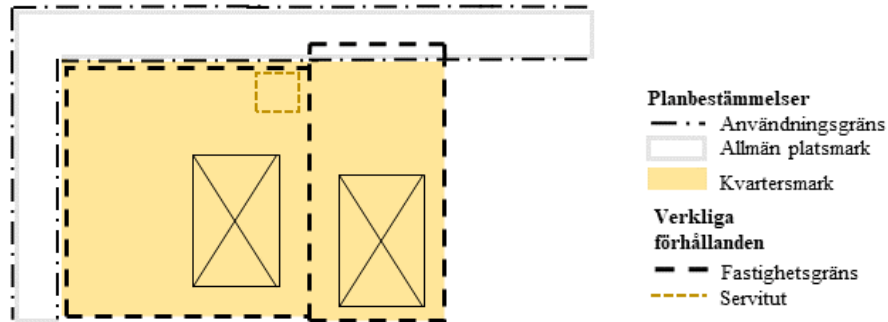
- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt klyvning kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och klyvningen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.

Fråga 5

Den mindre fastighetens ägare ansöker om ett officialservitut med ändamål vatten- och avloppsanläggning på den större grannfastigheten. Omständigheter gör det omöjligt för den mindre fastigheten att inneha vatten- och avloppsanläggning inom densamma. Inte heller är det möjligt att lösa vatten- och avloppsfrågan på annat vis, med andra ord är servitutet väsentligt för att fastigheten ska fungera som en bostadsfastighet. Den mindre fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till

Överför mark – annars inget bygglov?

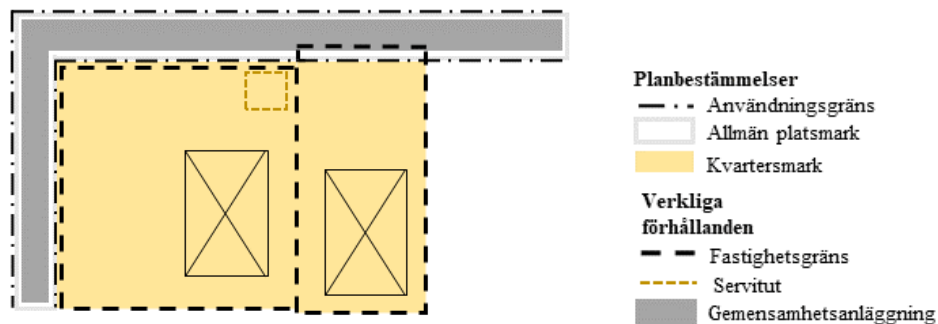
prövningen av FBL 3 kap. 2 § 1 st. (ponera att alla andra villkor i FBL 3 kap., FBL 5 kap., FBL 7 kap. samt JB 14 kap. 1 § är uppfyllda)?



- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.
- Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.

Fråga 6

Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?

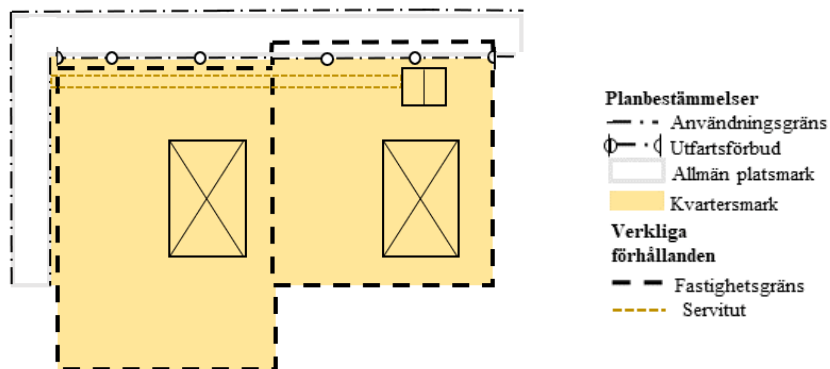


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt fastighetsreglering kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten är planenlig och fastighetsregleringen kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark motverkar inte syftet med planen eller dess bestämmelser och är att anse som en mindre avvikelse.

Fråga 7

Den mindre fastighetens ägare ansöker om ett servitut för väg (AL 49 §) över den större grannfastigheten. Omständigheter såsom utfartsförbud gör det omöjligt för den mindre fastigheten att anlägga utfarten på annat sätt. Med andra ord är servitutet väsentligt för att fastigheten ska fungera som en bostadsfastighet. Den mindre fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Beviljas sökt förrättning?

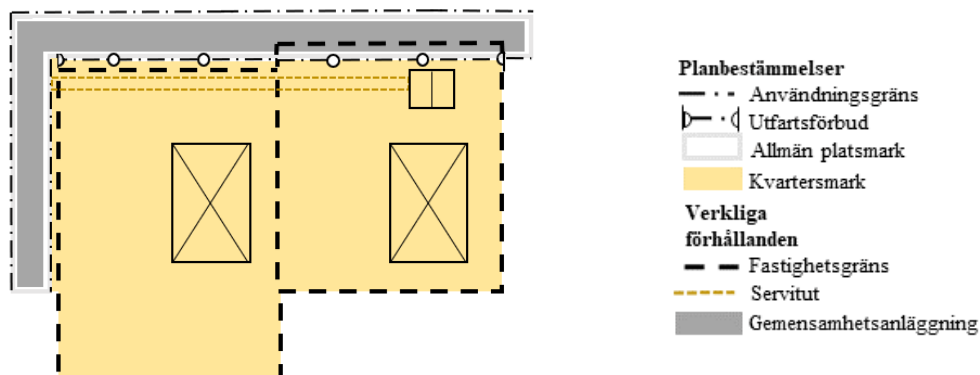


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt förrättning kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten strider visserligen mot detaljplanen, men sökt servitut strider inte mot detaljplan enligt AL 9 § 1 st. och beviljas därmed utan krav på fastighetsreglering av den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark är irrelevant för aktuell förrättning.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark är att anse som en mindre avvikelse då det inte motverkar planens syfte eller bestämmelser. Sökt servitut strider inte mot detaljplan enligt AL 9 § 1 st. och beviljas därmed utan krav på fastighetsreglering av den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten.
- Förrättningen kan inte genomföras förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.
- Förrättningen beviljas.

Fråga 8

Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning med ändamål väg. Hur ställer sig förrättningslantmätaren till samma fråga som ovan?



Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt förrättning kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har fastighetsreglerats från bostadsfastigheten.
- Fastigheten strider visserligen mot detaljplanen, men sökt servitut strider inte mot detaljplan enligt AL 9 § 1 st. och beviljas därmed utan krav på fastighetsreglering av den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark är irrelevant för aktuell förrättning.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark är att anse som en mindre avvikelse då det inte motverkar planens syfte eller bestämmelser. Sökt servitut strider inte mot detaljplan enligt AL 9 § 1 st. och beviljas därmed utan krav på fastighetsreglering av den allmänna platsmarken inom bostadsfastigheten.
- Förrättningen

Har ni något annat att tillägga eller övriga kommentarer?

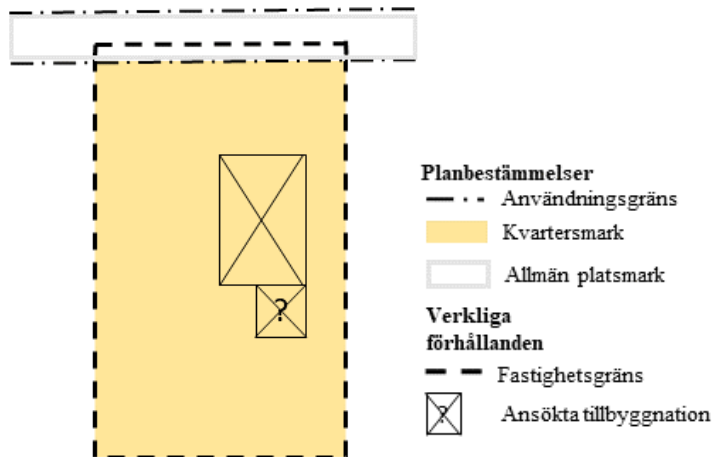
Bilaga 2. Bygglov och enskilt huvudmannaskap

Vi är oerhört tacksamma om ni skulle ta er tid att besvara detta korta frågeformulär. Frågeformuläret skisserar två olika scenarier med en följdfråga, vilka kommer att belysas med text och bild. Svartalternativen är fördefinierade. Bilderna är en illustrativ kombination av platsens verkliga förhållanden och detaljplanens planbestämmelser. Samtliga bilder har detaljplaner med ENSKILT HUVUDMANNASKAP.

Kommun?

Fråga 1

En fastighetsägare ansöker om bygglov för tillbyggnad. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a gällande fastighetens överensstämmelse med detaljplanen (ponera att alla andra villkor i PBL 9 kap. 30 § är uppfyllda)?

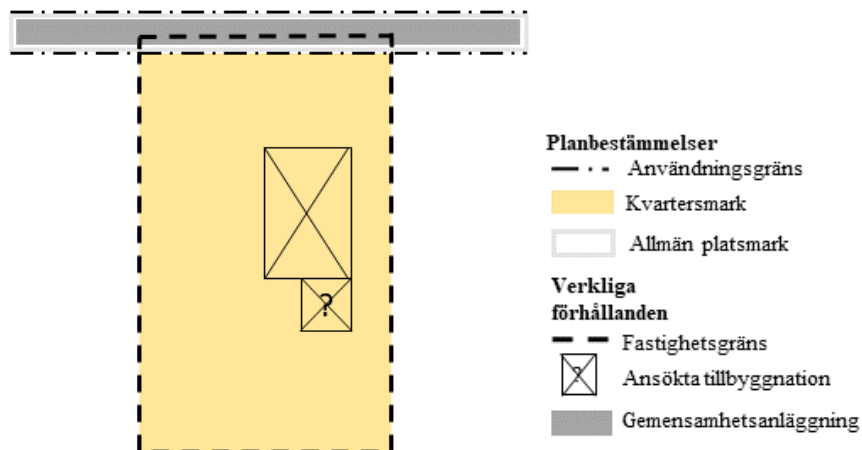


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.
- Bygglovet kan inte beviljas förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.
- Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelserna kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Fråga 2

Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till samma fråga som ovan?

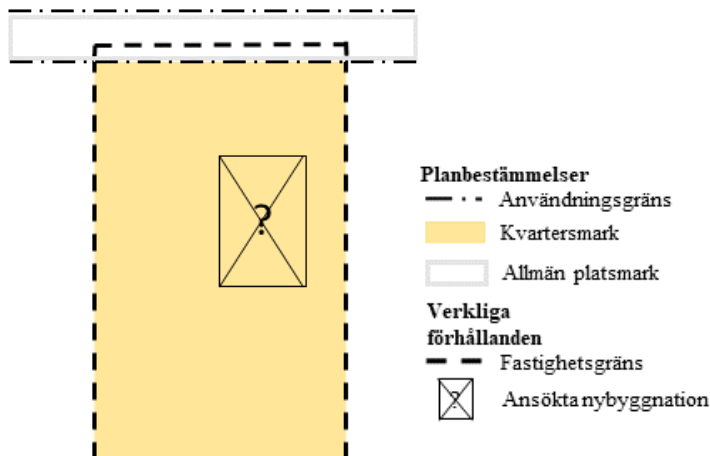


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförs från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.
- Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelsen kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Fråga 3

En fastighetsägare ansöker om bygglov för nybyggnad. Fastigheten innehåller enligt detaljplanen förutom kvartersmark, en smal remsa allmän platsmark. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 a. gällande fastighetens överensstämmelse med detaljplanen (ponera att alla andra villkor i PBL 9 kap. 30 § är uppfyllda)?

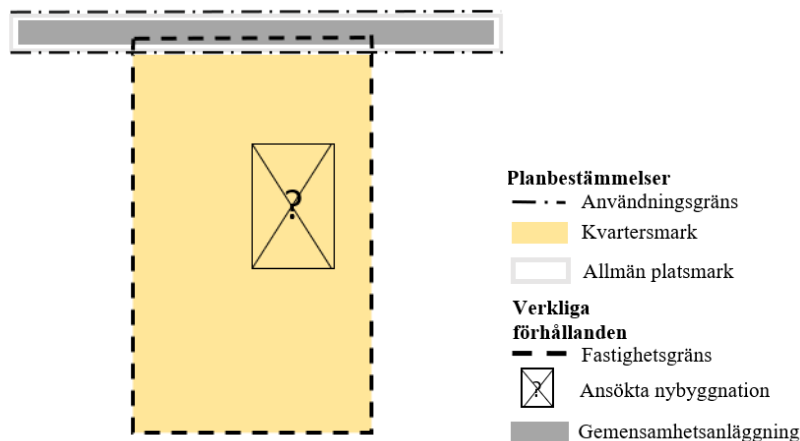


Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglov kan beviljas.
- Bygglov kan inte beviljas förrän den allmänna platsen inom bostadsfastigheten är ianspråktagen av en gemensamhetsanläggning.
- Fastigheten är planenlig och bygglov kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelserna kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Fråga 4

Allt annat lika som föregående fråga, men med den förändring att den allmänna platsmarken (det vill säga även den inom bostadsfastigheten) belastas av en gemensamhetsanläggning. Hur ställer sig bygglovshandläggaren till samma fråga som ovan?



Överför mark – annars inget bygglov?

- Fastigheten strider mot detaljplanen och ansökt bygglov kommer icke att beviljas förrän remsan innehållande allmän platsmark har överförts från bostadsfastigheten. Fastighetsägaren måste således ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten innan bygglovet kan beviljas.
- Fastigheten är planenlig och bygglovet kan beviljas.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark avviker från detaljplanen men avvikelsen kan godtas och bygglov beviljas med hänvisning till PBL 9 kap. 30 § 1 st. p. 1 b.
- Bostadsfastighetens innehåll av allmän platsmark strider visserligen mot detaljplanen, men bygglov beviljas då situationen kan tolkas in i begreppet liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

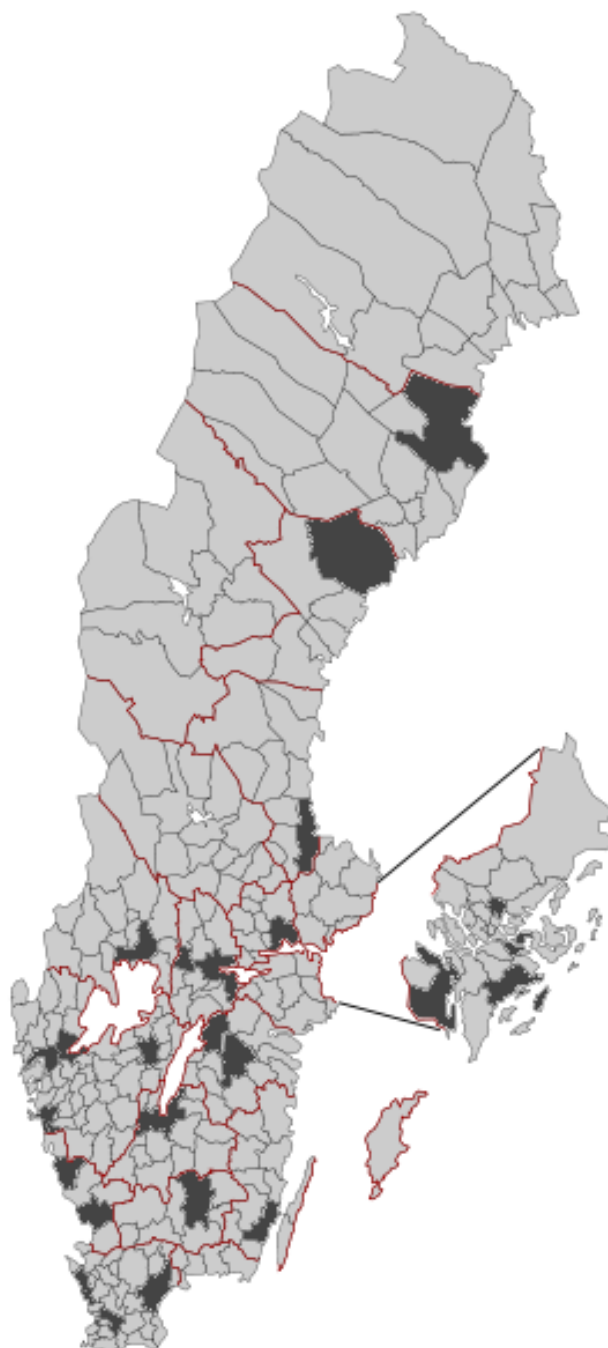
Har ni något annat att tillägga eller övriga kommentarer?

Bilaga 3. Kommunala lantmäterimyndigheter som deltagit i studien

Lista samt efterföljande karta över kommunala lantmäterimyndigheter som besvarat enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannskap*.

Gävle	Mölnadal
Göteborg	Nacka
Halmstad	Skellefteå
Haninge	Skövde
Helsingborg	Sundsvall
Jönköping	Södertälje
Kalmar	Täby
Karlskoga	Uddevalla
Karlstad	Varberg
Kristianstad	Vänersborg
Landskrona	Västerås
Linköping	Växjö
Lund	Örebro
Motala	Örnsköldsvik

Överför mark – annars inget bygglov?



Kommunala lantmäterimyndigheter som besvarat enkäten Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannaskap markerade med mörkgrått. (Källa: omarbetad från SCB. [https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Kartor/_Dokument/Storsta dsomr_karta.pdf](https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Kartor/_Dokument/Storsta_dsomr_karta.pdf) [2018-04-10])

Bilaga 4. Statliga lantmäterikontor som deltagit i studien

Lista samt efterföljande karta över statliga lantmäterikontor som besvarat enkäten *Detaljplanebedömning vid enskilt huvudmannskap*.

Eksjö	Luleå
Gällivare	Norrtälje
Gävle	Nyköping
Haparanda	Uddevalla
Kiruna	Uppsala
Jönköping	Skellefteå
Karlstad	Växjö
Katrineholm	Ängelholm
Kristianstad	Örebro
Lidköping	Östersund

Bilaga 5. Kommuner vars byggnadsnämnder deltagit i studien

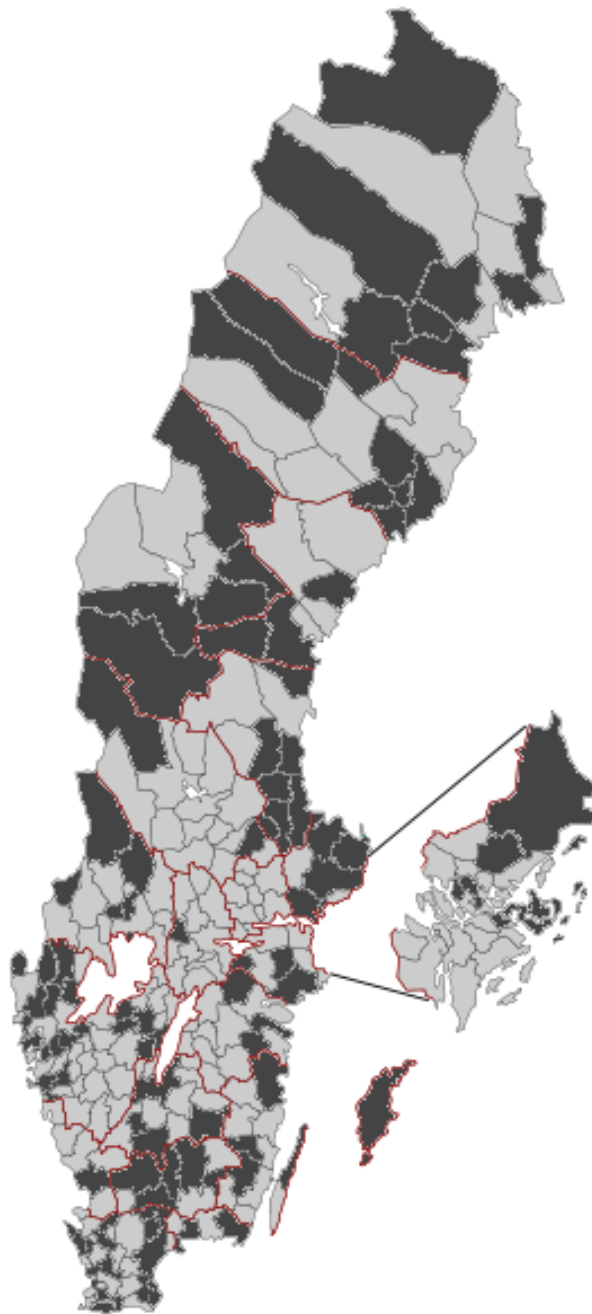
Lista samt efterföljande karta över kommuner vars byggnadsnämnder besvarat enkäten *Bygglov och enskilt huvudmannaskap*. Nämnas ska att kommunerna Forshaga och Munkfors respektive Karlskoga och Storfors respektive Malå och Norsjö respektive Bräcke och Ånge respektive Hofors, Ockelbo och Sandviken har gemensam förvaltning.

Alvesta	Forshaga	Höganäs
Arvidsjaur	Färgelanda	Högsby
Bengtsfors	Gnosjö	Järfälla
Berg	Gotland	Jönköping
Bjurholm	Grästorps	Kalix
Bjuv	Gävle	Karlshamn
Boden	Göteborg	Karlskoga
Bollnäs	Götene	Karlskrona
Borgholm	Hagfors	Kil
Bräcke	Halmstad	Kiruna
Burlöv	Hammarö	Klippan
Dals-Ed	Hedemora	Kramfors
Eda	Helsingborg	Kristianstad
Enköping	Hjo	Kävlinge
Eslöv	Hofors	Lerum
Finspång	Håbo	Lessebo
Flen	Härjedalen	Lilla Edet

Överför mark – annars inget bygglov?

Ljungby	Skara	Umeå
Lysekil	Skurup	Uppsala
Malå	Skövde	Vallentuna
Mellerud	Sollentuna	Vetlanda
Munkedal	Sorsele	Vindeln
Munkfors	Stenungsund	Vingåker
Mölndal	Storfors	Vännäs
Nacka	Storuman	Värmdö
Nordanstig	Strömstad	Värnamo
Nordmaling	Strömsund	Västervik
Norrtälje	Sundbyberg	Växjö
Norsjö	Sundsvall	Åtvidaberg
Nybro	Svedala	Älmhult
Nyköping	Söderhamn	Älvdalen
Ockelbo	Söderköping	Älvkarleby
Orust	Sölvesborg	Älvsbyn
Osby	Tidaholm	Ånge
Partille	Tierp	Örkelljunga
Piteå	Tomelilla	Östhammar
Ragunda	Torsby	Östra Göinge
Sandviken	Trelleborg	Övertorneå
Simrishamn	Trollhättan	

Överför mark – annars inget bygglov!



Kommuner vars byggnadsnämnder besvarat enkäten Bygglov och enskilt huvudmannaskap markerade med mörkgrått. (Källa: omarbetad från SCB. [https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Kartor/_Dokument/Storsta dsomr_karta.pdf](https://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Regional%20statistik/Kartor/_Dokument/Storsta_dsomr_karta.pdf) [2018-04-10]).

Bilaga 6. Förrättningsakter

Lista över förrättningsakter, funna i studien (se avsnitt 1.3.1.2 för metodik) där fastighetsreglering av allmän platsmark från bostadsfastighet till kommunal gatu-fastighet genomförts inom detaljplan med enskilt huvudmannaskap.

0123-10/39	1233-2218
0125-10/7	1233-2239
0125-10/20	1233-2247
0182K-2011/23	1233-2257
0182K-2012/54	1233-2262
1230-1005	1233-2263
1233-1787	1233-2282
1233-1961	1233-2286
1233-1964	1233-2295
1233-2009	1233-2301
1233-2094	1233-2303
1233-2114	1233-2306
1233-2118	1233-2321
1233-2144	1233-2334
1233-2165	1284-1445
1233-2198	1284-1691
1233-2202	1290K-2367
1233-2210	1440-1145
1233-2215	

Bilaga 7. Bygglovsärenden

Lista över bygglovsärenden redogjorda i fallstudien.

Höganäs kommun

BYGG.2014.494

Vellinge kommun

2007/3124

2013/1283

2014/0072

2015/0212

2015/0846

2015/2321

2016/1052

2016/1169

Bilaga 8. Detaljplaner

Lista över detaljplaner som förekommer i fallstudien.

Höganäs kommun

1284-P07/358 *Detaljplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m.*

1284-P61 *Ändring av byggnadsplan för Kullens Havsbad 1:1 m.m.*

Järfälla kommun

01-APL-23 *Förslag till styckningsplan för del av Skälby n.r 3 samt Stora Björkeby*

01-JÄF-1114 *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av södra Skälby*

Vellinge kommun

12-SKF-316 *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Tjurajordsområdet*

1233-P02 *Norra och Södra delen av Höllviksstrandsområdet*

1233-P08 *Gamlevägsområdet*

1233-P13 *Ett område vid Tremansvägen i Höllviken*

1233-P131 *Ändring av detaljplan för Höllviksstrandsområdet*

1233-P135 *Ändring av detaljplan för Sjötorpetområdet i Höllviken*

1233-P157 *Ändring av detaljplan för ett område vid Tremansvägen*

1233-P167 *Ändring av del av detaljplan för Tjurajordsområdet*