

PBL-frågor i infrastrukturprojekt

vesterlins

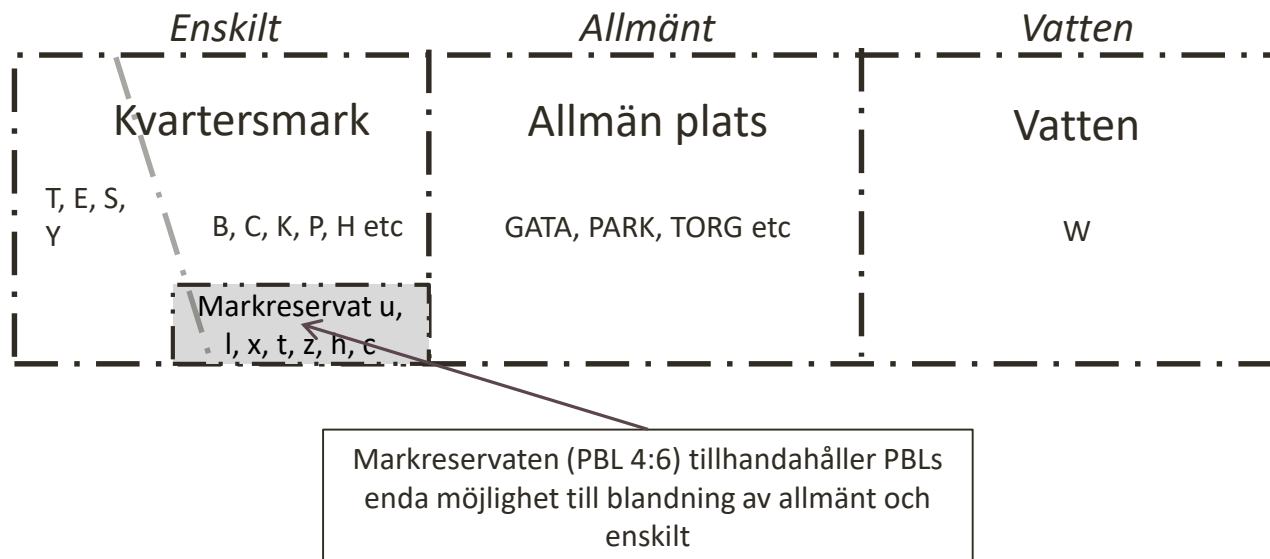
Tredimensionell fastighetsbildning

- Före 2004, lantmätare lade pussel
- Efter 2004, lantmätare bygger med klossar
- Plankontoren då?
 - Pussel?
 - Klossar?



PBL 4 kap 5 §

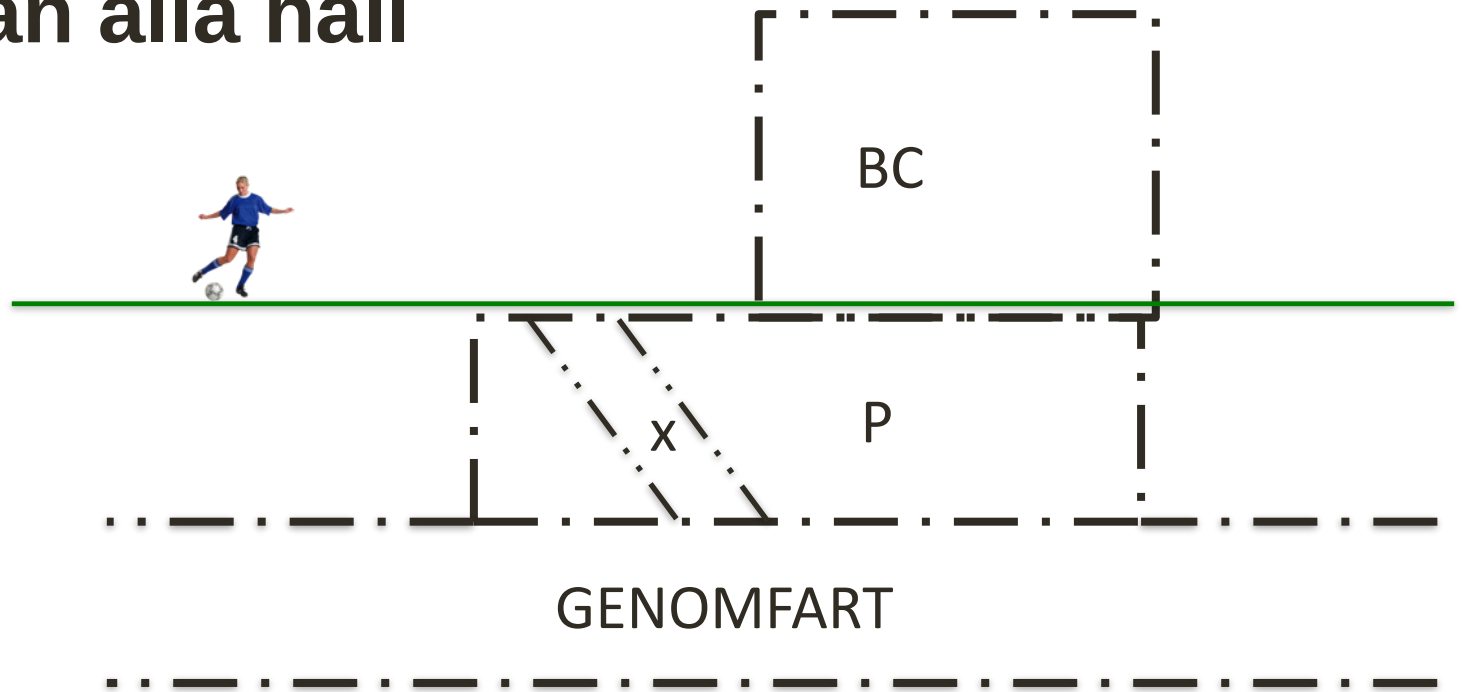
I en detaljplan ska kommunen bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.



Inlösenskyldighet och inlösenrätt följer med vissa planbestämmelser



Krav från alla håll



Samma förutsättningar i höjdled som i sidled

- Samma skall-krav på planbestämmelser
 - ✓ Tex enydig avgränsning kvarter-allmän plats
- Samma valmöjligheter



Planläggning på höjden

Entydig avgränsning allmän plats/kvartersmark, även i höjdled

- I plankartan ska det entydigt gå att utläsa gränsen
- PBL ger ingen möjlighet att *inte* ange en sådan gräns
- Avgränsningen i höjdled är en användningsgräns. Höjdangivelsen ska således höra till användningsbestämmelsen
- Komplettera med sektion (illustration)
- OBS! Rätt användning under rätt rubrik – rubriken avgör om det är allmän plats eller kvartersmark.
- Fastighetsbildningen **ska** följa vissa plangränser

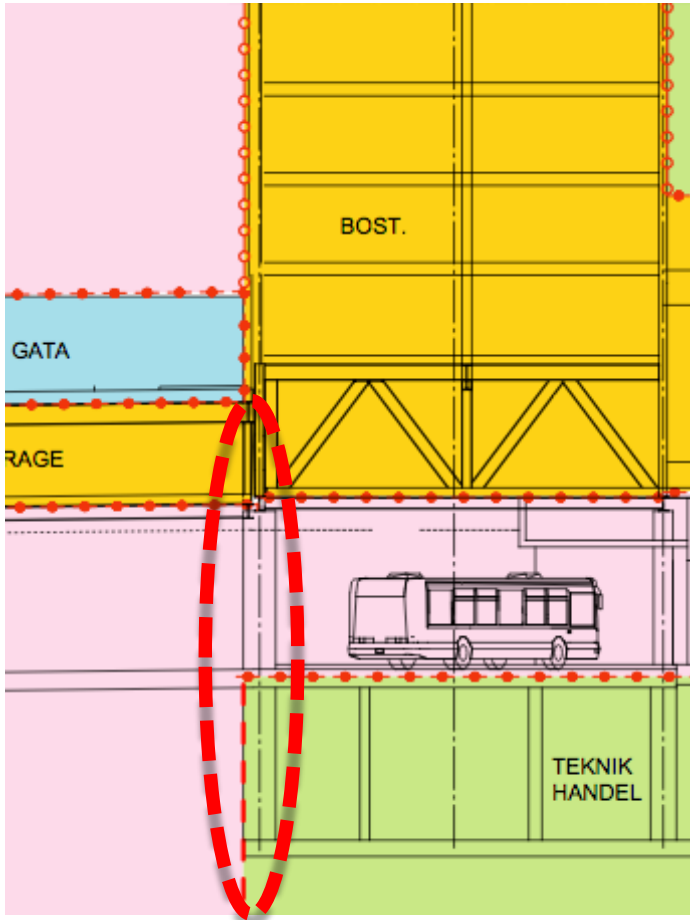


Exempel Brommaplan

Kan plangenomförandet alltid styras med planbestämmelser?



Exempel Brommaplan



Tidig deal mellan JM och Stockholms Stad:
JM bygger allt, Staden driftar gatorna

Framtida fastighetsägare:

- 9 brf:er
- Landstinget (bussterminal)
- Stockholm Parkering AB (p-våningar)
- Handelsfastighetsägare
- Stockholms kommun (allmänna platser)

Vem som ska ansvara för förvaltning av
gemensamma konstruktioner är (ännu)
oreglerat.



Planläggning på höjden

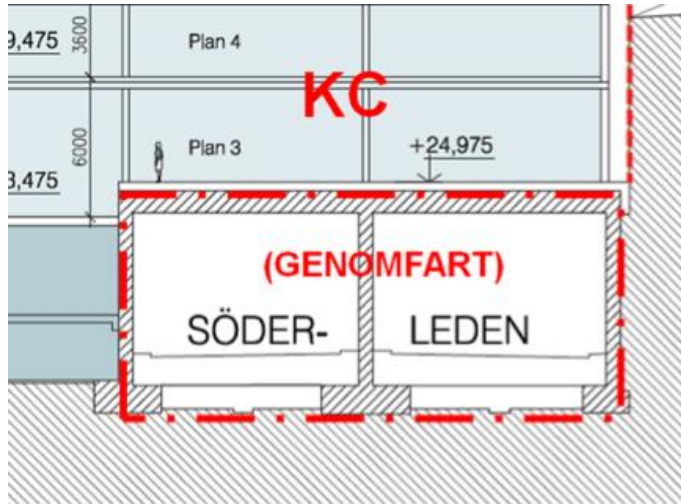
Konstaterande:

- Ofta mycket svårt i praktiken att i planskedet ange exakta höjder för avgränsning.
- Viktigt att vara medvetenhet om riskerna med att lämna systemet.
- Förutsätter att parterna är överens i genomförandeskedet.

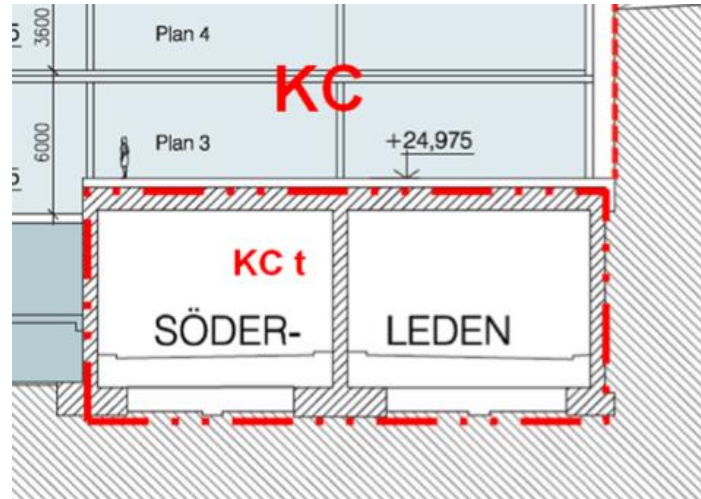


Vägtunnlar – två alternativ

Default: allmän plats



Funkar också: markreservat



Plankartan:



Allmän plats

(GENOMFART) = Genomfartstrafik i tunnel mellan +14,0 och +24,0

Kvartersmark

K Kontor
C Centrum



Kvartersmark

K Kontor
C Centrum

Begränsning av markens bebyggande

t Utrymme mellan +14,0 och +24,0 ska vara tillgängligt för allmännyttig vägtrafiktunnel.



Infrastruktur – spårtrafik

Spårtrafik =
kvartersmark T



Infrastruktur – spårtrafik

Blandning

Gata och
spårväg
samtidigt

Hur löses det i
dp?



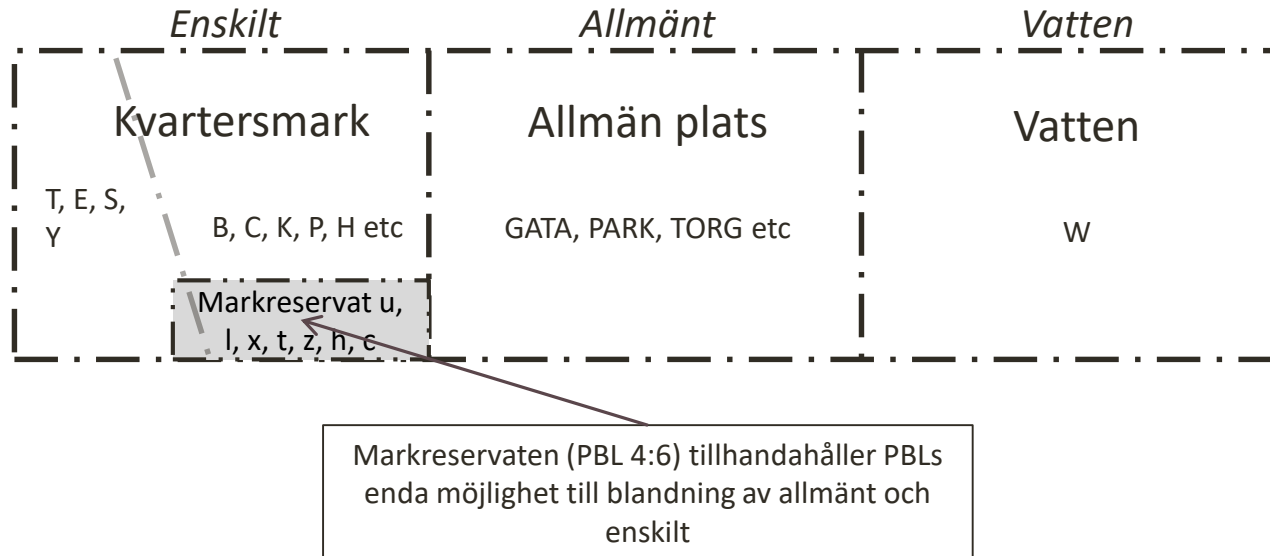
Användning av markreservat



PBL 4 kap 5 §

I en detaljplan ska kommunen

1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,



Markreservat för vissa allmänna anläggningar

Vissa typer av allmännyttiga anläggningar

- ✓ Trafik- och väganläggningar (x, z, t)
- ✓ Energianläggningar (h)
- ✓ Ledningar (u, l)
- ✓ Anordningar för elektronisk kommunikation (c)

Således inte t.ex. grönytor.

Huvudmannen saknar inlösenrätt men är inlösenskyldig.

- ✓ Men vem är huvudman?



Markreservat för vissa allmänna anläggningar

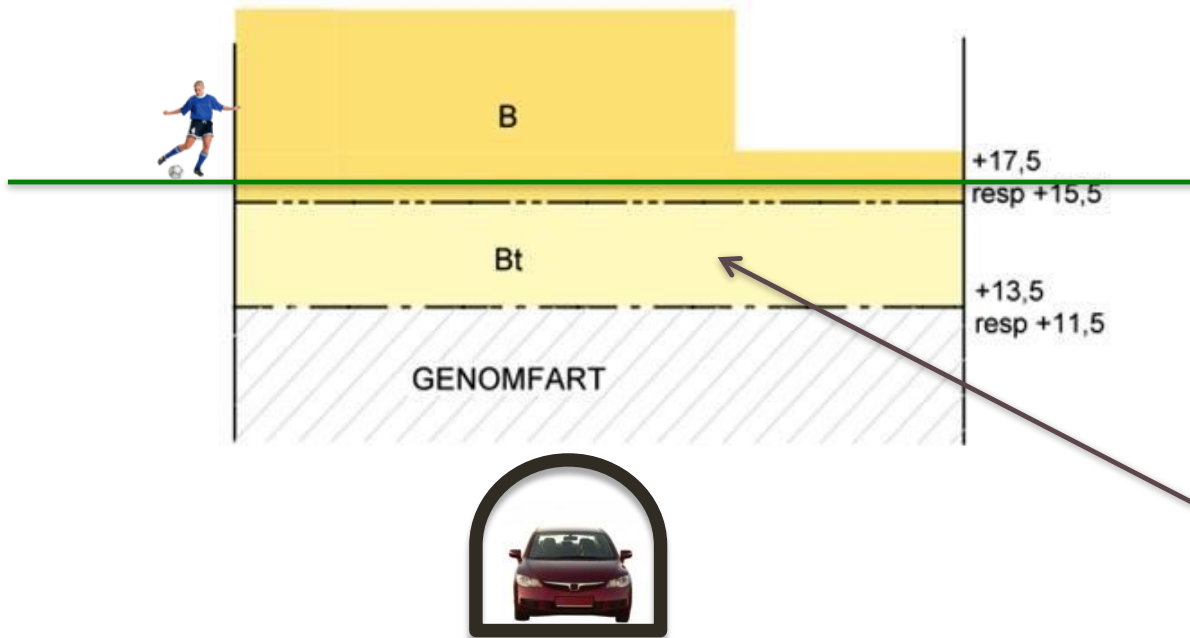
Markreservaten ursprungliga syfte i stort sett överspelat i och med 3D-fastighetsbildning.

Dock:

- *Enda* möjligheten att blanda allmänt och privat
- Mycket väl lämpade för skyddszoner av olika slag
- Utgångspunkt: totala ianspråktaganden är bättre att äga = egen användningsbestämmelse istället för reservat.



Markreservat för skyddszoner



Bt

Utrymme där
väghållaren har behov
av kontroll men inte
behöver ett totalt
ianspråktagande.



Enskilda anläggningar

Enskilda anläggningar inom allmän plats

- Behöver uttryckligt planstöd i form av användningsbestämmelser
- I praktiken ofta fullständigt omöjligt att planlägga
- Har gått bra ändå, i flera sekel
- Om prövning hos lantmäterimyndighet eller bygglov: mindre/liten avvikelse ett verktyg som är till för att användas



A wooden pier extends from the bottom center towards the horizon, where it meets a calm body of water. The sky is a soft, hazy gradient of yellow and orange, suggesting a sunrise or sunset. The overall mood is serene and contemplative.

vesterlins

Aktiebolaget Vesterlins & Co • info@vesterlins.se • 08-684 57 100
Vasagatan 50, 111 20 Stockholm • www.vesterlins.se