



Upphävande av förordnande enligt 113§ i Byggnadslagen

Bakgrund

På 1950- 80-talen och tiden före Plan- och bygglagen (PBL), som kom 1987, fanns det markägare som lät upprätta Byggnadsplaner på sin egen mark för att stycka av tomter till fritidshus. I vissa fall användes Byggnadsplan med 113§-förordnande även i mindre tätorter. I och kring städerna köpte kommunerna in marken och gjorde Stadsplaner. När PBL kom ändrade man detta och man fick en typ av planer som heter Detaljplan. På den tiden var det oftast en större markägare som på detta sätt ville utnyttja marken till annat än jordbruk eller skogsbruk och börja sälja tomter. I byggnadslagen fanns det en möjlighet till reglering när kommunen (samhället) tyckte att man ville ha en balans i Byggnadsplanen mellan den privata tomtmarken (ofta kallad "Kvartersmark") och en slags allmänning som ofta var ett stycke naturmark som skulle vara obebbyggt till gagn för de boende i området.

Syftet med att göra en Byggnadsplan var ju att få till en grupp med fritidshus som passar in i landskapet med enkla angöringsvägar. Eftersom det oftast handlade om enkla fritidshus löste man vatten och avlopp inom varje tomt. I en Byggnadsplan fanns inget krav på att kommunen skulle vara huvudman för den allmänna marken. För att säkerställa att den öppna marken skulle säkras och inte privatiseras eller bebyggas i framtiden kunde kommunen i en slags överenskommelse med markägaren begära att denna del av den privat ägda marken som skulle vara allmän i Byggnadsplanen fick ett rättsligt stöd. Därför fanns det i dåvarande Byggnadslagen en möjlighet att kommunen ansökte hos Länsstyrelsen att besluta om ett 113§-förordnande för denna mark. Beslut om sådant förordnande krävdes oftast om det gällde grupper med fler än 2 tomter. Beslutet skrevs också in i fastighetslängden.

Detta innebär, att för mark där ett sådant 113§-förordnande gäller, man inte hur som helst kan ändra användningen till något som inte är till allmän nytta eller till gagn för de boende i området enligt det ursprungliga syftet med förordnandet.

I många av dessa byggnadsplaneområden bildades en tomtägarförening eller liknande som tog hand om skötsel av vägar och de allmänna markerna i området. Ibland övertogs även ägandet av marken av en sådan förening i form av att en gemensamhetsanläggning bildades. I andra fall behölls marken av den ursprungliga markägaren som alltså fortsatte att äga den "allmänna" marken.

Postadress

Länsstyrelsen i Stockholms län
Planavdelningen
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress

Hantverkargatan 29

Telefon

08-785 40 00 (vxl)

Fax

08-651 2875

E-post/webbplats

social.stockholm@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/stockholm



Förändra ett 113§-förordnande

Men oberoende av förändringar i ägarskap, ny planläggning eller ändrade lagar så lever 113§-förordnandet kvar och är låst till den ursprungliga marken i den gamla Byggnadsplanen och det måste man ta hänsyn till. Gör man en ny detaljplan för samma område som inte förändrar användning eller ytan på det ursprungliga området så kan det ligga kvar som det är.

I all andra fall av förändring finns det 2 alternativ:

1. Upphäva det gamla beslutet helt och låta den nya detaljplanen reglera och garantera den allmänna markens användning *eller*
2. Upphäva det gamla beslutet och ta ett nytt liknande förordnande-beslut enligt PBL (heter då PBL 6 kap.19§ - se bilaga)

Lite om processen:

Liksom vid alla Länsstyrelsebeslut som ska knytas till detaljplaner så måste processen vara demokratiskt öppen och tydlig i alla led. Detta betyder att kommunens motiv för att ansöka om ett upphävande av förordnandet måste redovisas i planhandlingarna och finnas med i plansamråd och utställning. Samtidigt ska kommunen skriva en ansökan till Länsstyrelsen om varför och hur man vill att Länsstyrelsen ska upphäva eller ändra 113§-förordnandet. Länsstyrelsen bedömer ansökan efter det ursprungliga syftet när förordnandet kom till och om det allmänna området (ofta ett grönområde i den gamla Byggnadsplanen) minskas eller ändras mycket till nackdel för de som ska använda området (de boende i planområdet). Om området ska minskas så bör det kompenseras på något sätt, till exempel så att man kan byta mot ny annan närliggande mark som kan bli allmänt tillgänglig. (se även hur nuvarande PBL 6 kap 19§ formulerats bifogas)

Länsstyrelsen tittar även på att kommunen har kommunicerat med områdets boende, och alla de nuvarande fastighetsägarna inom den ursprungliga Byggnadsplanen så att alla berörda har haft en chans att förstå och tycka till om förändringen.

Ingaröstrand 7:1

I fallet med den nya detaljplanen för Ingaröstrand 7:1 m fl fastigheter så ska områdets minskas med en skoltomt, några mindre ytor för el-anläggningar och ett område intill småbåtshamnen och detta har Länsstyrelsen bedömt vara en rimlig förändring som delvis sker för det allmännas bästa. Samtidigt behövs inte förordnandet längre när den nya planen reglerar och ger ett liknande skydd av den allmänna markens funktion som park eller naturmark.



Ordförklaring:

Byggnadsplan – Plan enligt gamla Byggnadslagen som reglerar bebyggelse utanför staden (med enskilt huvudmannaskap)

Stadsplan – Plan enligt gamla Byggnadslagen reglerar bebyggelse i staden (med kommunalt huvudmannaskap)

Detaljplan – Plan för både ”stad och land” enligt PBL som började gälla 1987 (förekommer mest med kommunalt huvudmannaskap i städer och tätorter)

Utdrag ur Plan- och bygglagen 6 kap, 19§:

19 § På ansökan av kommunen får länsstyrelsen förordna att mark eller annat utrymme skall avstås till kommunen utan ersättning, om marken eller utrymmet behövs för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman eller för allmänna byggnader. På ansökan av kommunen får länsstyrelsen också förordna att mark eller annat utrymme som skall användas för allmänna platser för vilka kommunen inte skall vara huvudman, utan ersättning skall upplåtas till huvudmannen. Antagandet av detaljplanen skall anstå till dess ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

Förordnande får meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens eller utrymmets ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter.

Den mark eller det utrymme som förordnandet avser skall anges till läge och gränser. Marken eller utrymmet skall avträdas eller upplåtas när marken eller utrymmet behöver tas i anspråk för avsett ändamål.

Skall detaljplanen ändras, får länsstyrelsen på ansökan av kommunen förordna att mark eller annat utrymme, som har avståtts eller som skall upplåtas, byts ut mot annan mark eller annat utrymme, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren. Lag (2005:942).

Exempel på hur kvartersmark och allmän mark i en äldre Byggnadsplan i princip kan se ut med en blandning av bebyggda och obebyggda tomter.

