

# Plan- och bygglagen

Göran Thimberg, tf avdelningschef Projektavdelningen  
Örjan Lindbeck, planchef



tyresö kommun



- Syftet med PBL
- Gestaltning
- Nyttan av långsiktighet
- Översiktsplan
- Detaljplan
  - Processen för dp
  - Genomförande
  - Konsekvenser
- Bygglov

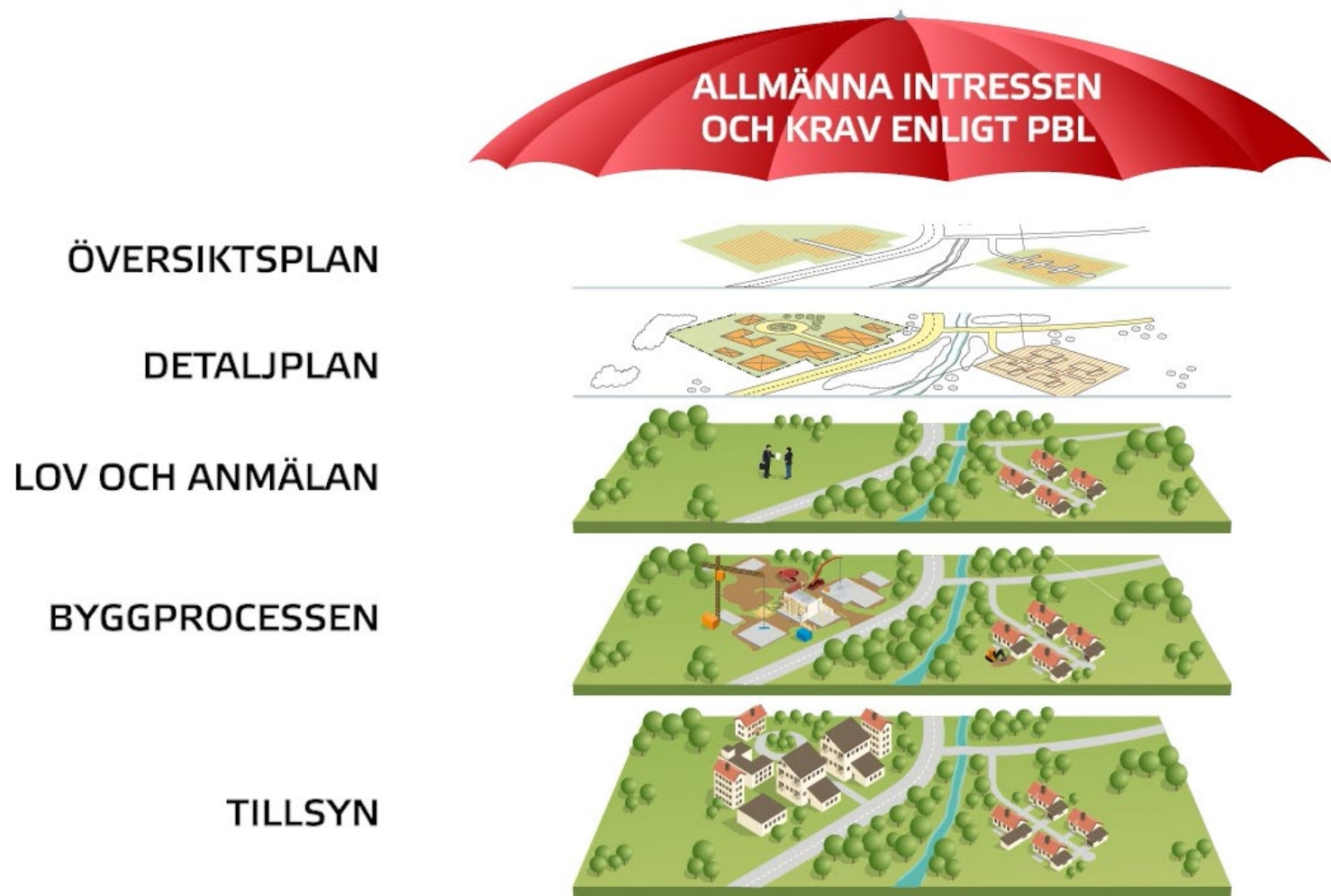


# Portalparagrafen

## **PBL 1 kap. 1 §**

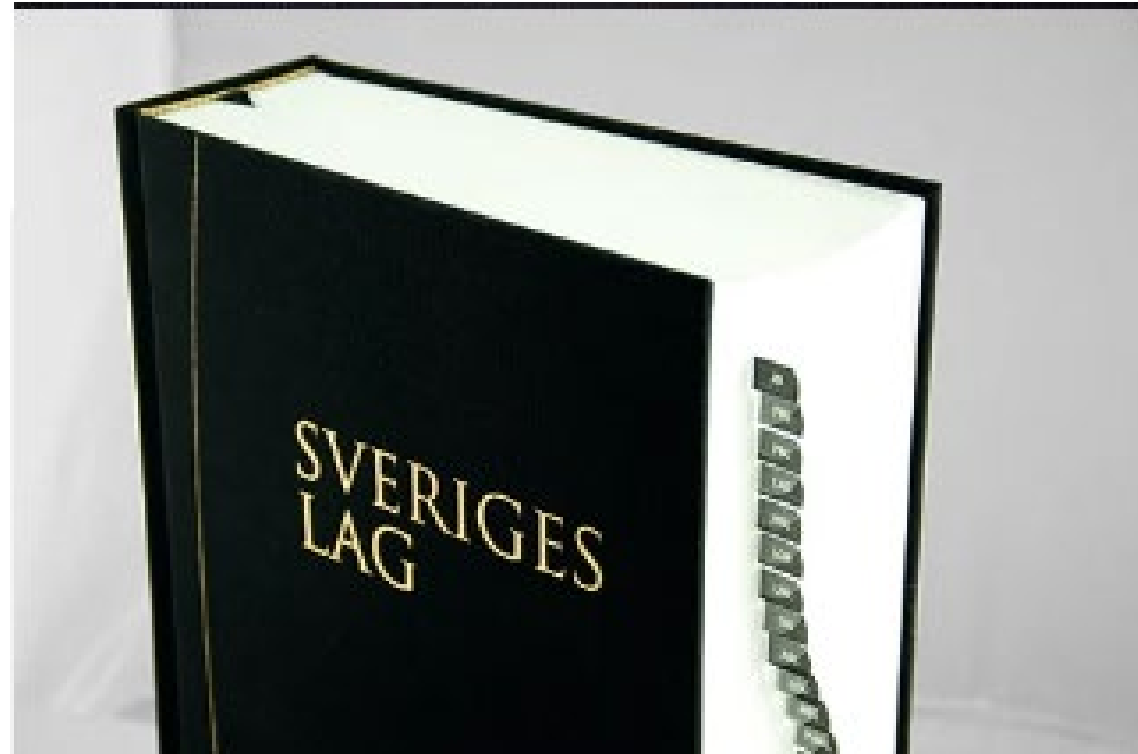
I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

# Från övergripande till det detaljerade



# Många andra lagar påverkar markanvändning

- Fastighetsbildningslagen
- Miljöbalken
- Kommunallagen
- Ledningsrättslagen
- Mfl...



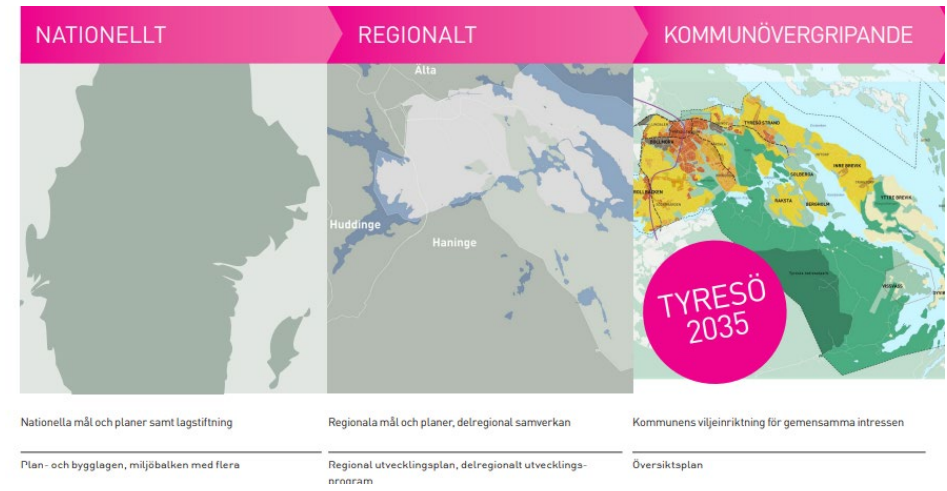


# Plan- och bygglagen

- Avvägningslag, hanterar konflikter om ändrad markanvändning och byggande
- Lagen är ett instrument som ger kommunen möjlighet att påverka markanvändning och livsmiljö för en lång tid framåt

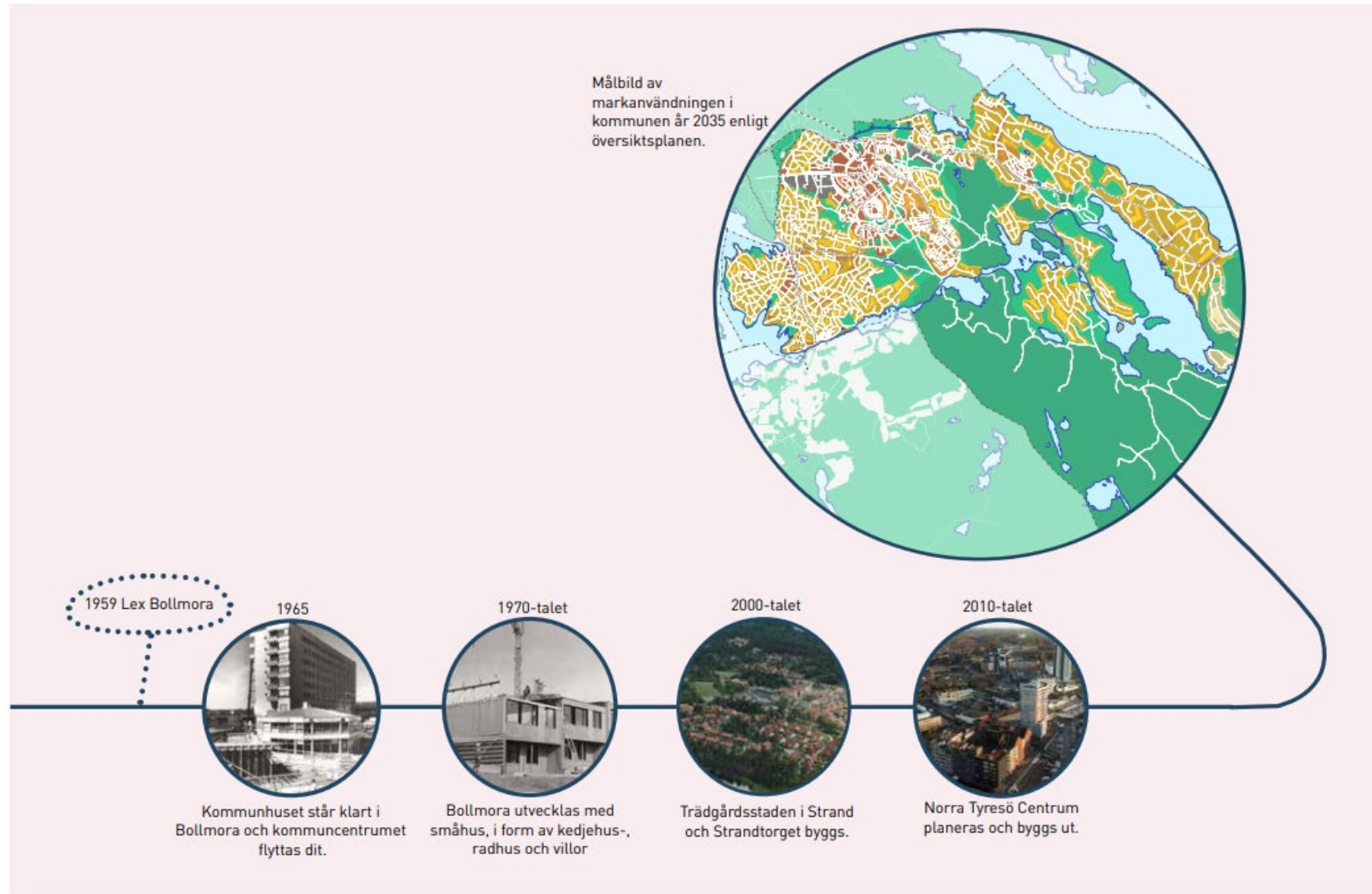


# Översiktsplan -Vision och inriktning för markanvändning





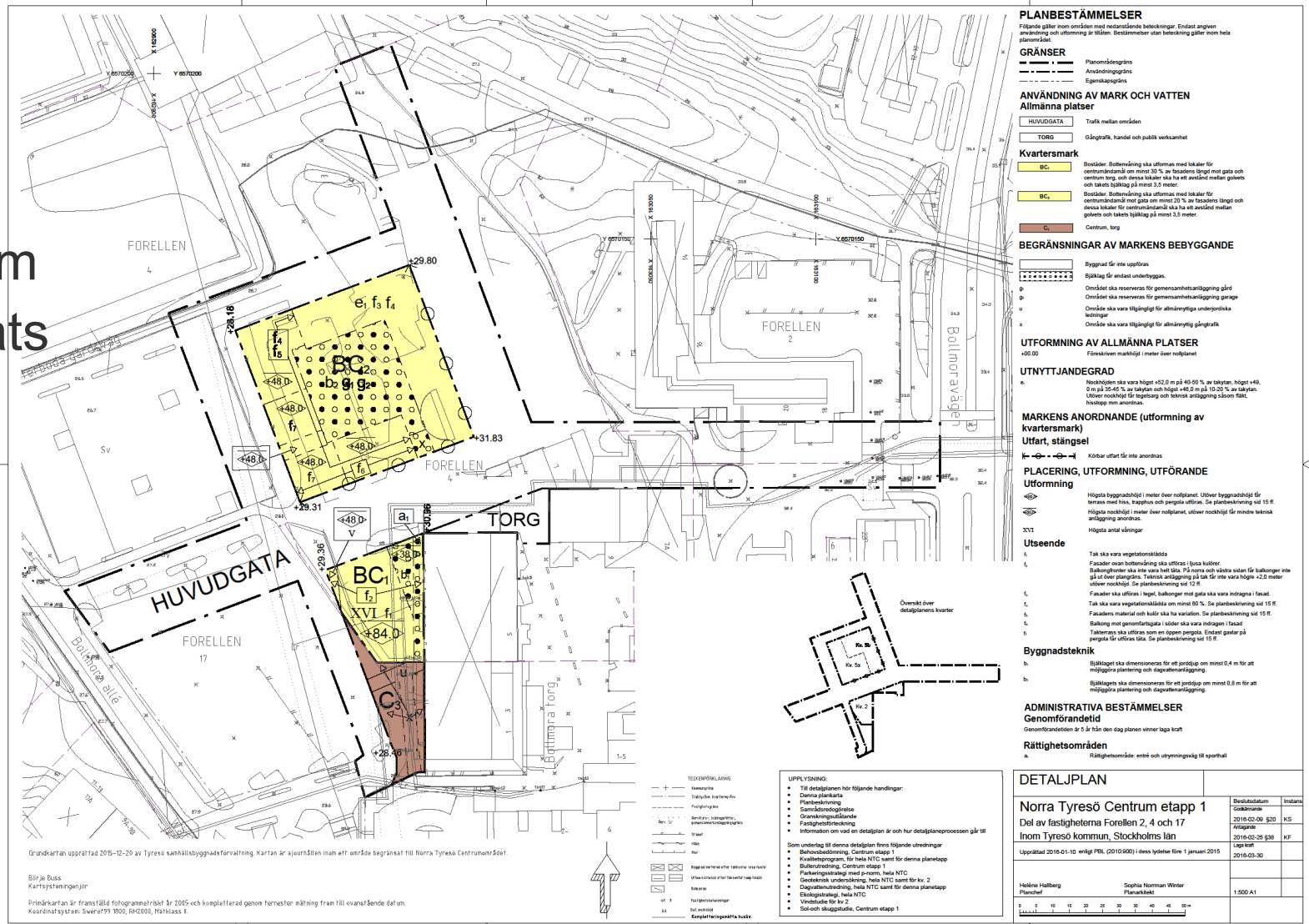
# Översiktsplan





# Detaljplan

- Redovisar avvägningar som gjorts för en avgränsad plats
- Hur marken får eller ska användas
- Bebyggelse – var och hur



## PLANBESTÄMMLER

Förändringar som omfattas av denna detaljplan ska inte påverka den övergripande planeringen för området. Endast sådana ändringar och utövningar är tillåtna som inte påverkar den övergripande planeringen för området.

## GRÄNSER

Planområdesgräns  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

**HUVUDGATA** Trottoir mellan områden

**TORG** Gångstråk, handel och publik verksamhet

### Kvarfärsmark

**BC** Bostäder. Bostädernas ska utformas som lokaler för centrumkärnan och ska vara tillgängliga för gata och centrum. Byggnader ska vara högst 15 m över marknivå och ska vara tillgängliga på minst 3,5 meter.

**BC** Bostäder. Bostädernas ska utformas som lokaler för centrumkärnan och ska vara tillgängliga för gata och centrum. Byggnader ska vara högst 15 m över marknivå och ska vara tillgängliga på minst 3,5 meter.

**C** Centrum, torg

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad för inte uppföras  
 Bjällargång för endast underbyggnad

Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning gård  
 Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning garage  
 Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska bilar  
 Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga gångstråk

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,00  
 Förskoten markhöjd i meter över nollplanet

## UTNYTTJANDEGRAD

Nockhöjden ska vara högst +52,0 m på 40-50 % av takytan, högst +48,0 m på 30-45 % av takytan och högst +46,0 m på 10-25 % av takytan. Utöver nockhöjd får byggnad och teknisk anläggning utformas till högst +48,0 m.

## MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvarfärsmark)

Utfart, stängsel  
 Körklar utfart för inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning  
 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Utöver byggnadshöjd får beräknas med tak, väggtopp och terrassnivå. Se planbestämmelse sid 15 E.

Högst möjlig höjd i meter över nollplanet, utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas.

Högst antal våningar

## Utseende

Tak ska vara vegetationsklädda  
 Fasader ovan bottennivå ska utföras i ljusa kulörer.  
 Balkongplan ska inte vara vit. På nord- och västsidan får balkonger inte gå ut över plan. Teknisk anläggning på tak får inte vara högre +2,0 meter utöver nockhöjd. Se planbestämmelse sid 12 E.

Fasader ska utföras i ljusa kulörer, balkonger med gata ska vara indragna i fasad.  
 Tak ska vara vegetationsklädda om minst 80 %. Se planbestämmelse sid 15 E.

Fasaders material och kulör ska ha variation. Se planbestämmelse sid 15 E.  
 Balkong med planeringsfasad ska vara indragna i fasad.  
 Takens ska utföras som en öppen pergola. Endast gator på pergola får utföras till. Se planbestämmelse sid 15 E.

## Byggnadsteknik

Bjällargång ska dimensioneras för ett jordtryck om minst 0,4 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning  
 Bjällargång ska dimensioneras för ett jordtryck om minst 0,8 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

### Rättighetsområden

Rättighetsområde, enhet och utrymmingsväg till sporthall

## DETALJPLAN

Norra Tyresö Centrum etapp 1  
 Del av fastigheterna Forellen 2, 4 och 17  
 Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

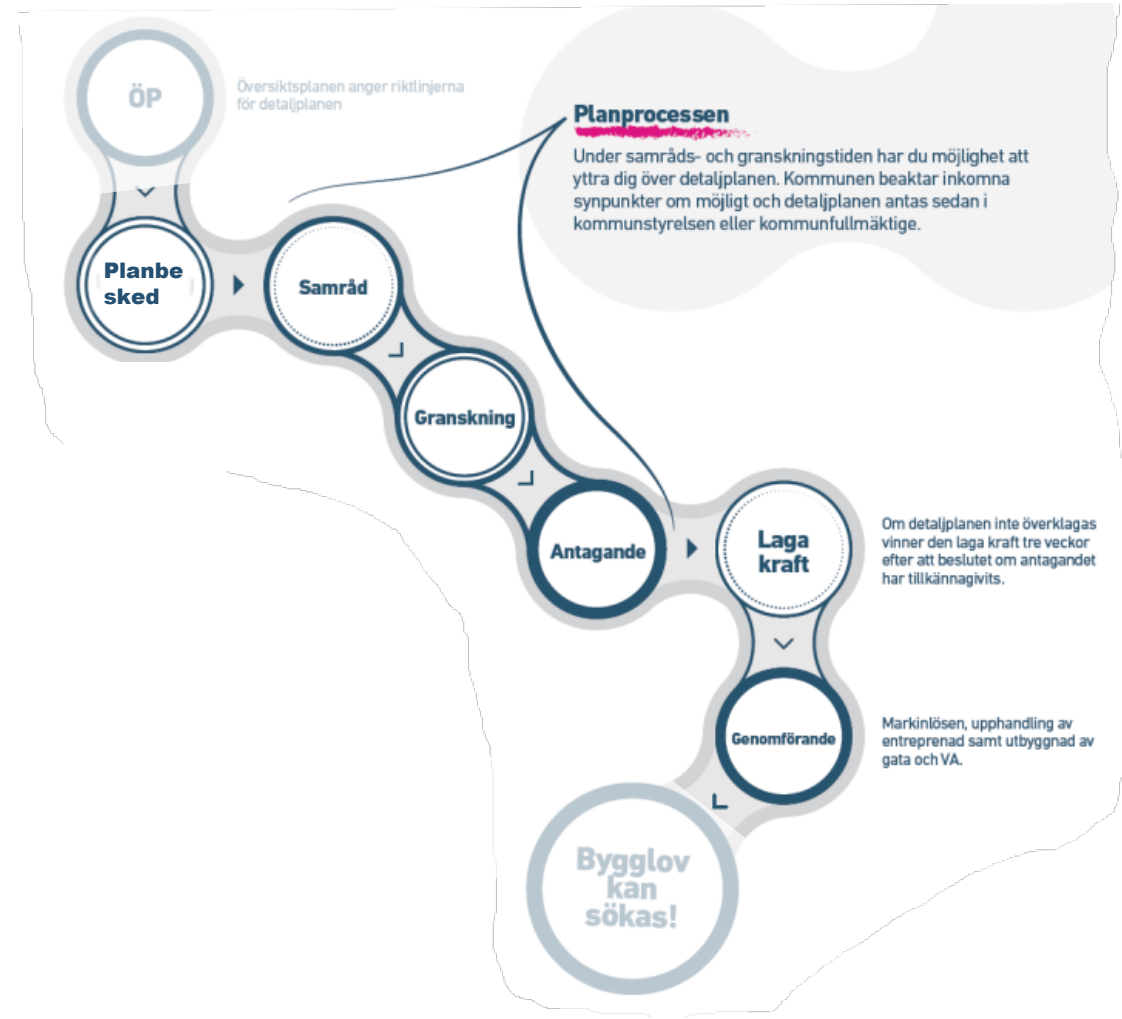
Upprättad 2019-01-10 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015

# Allmänna och enskilda intressen



# Detaljplan – processen

- Planbesked
- Samråd
- Granskning
- Antagande
- Möjlighet att överklaga
- Laga kraft





# Reglering genom detaljplan

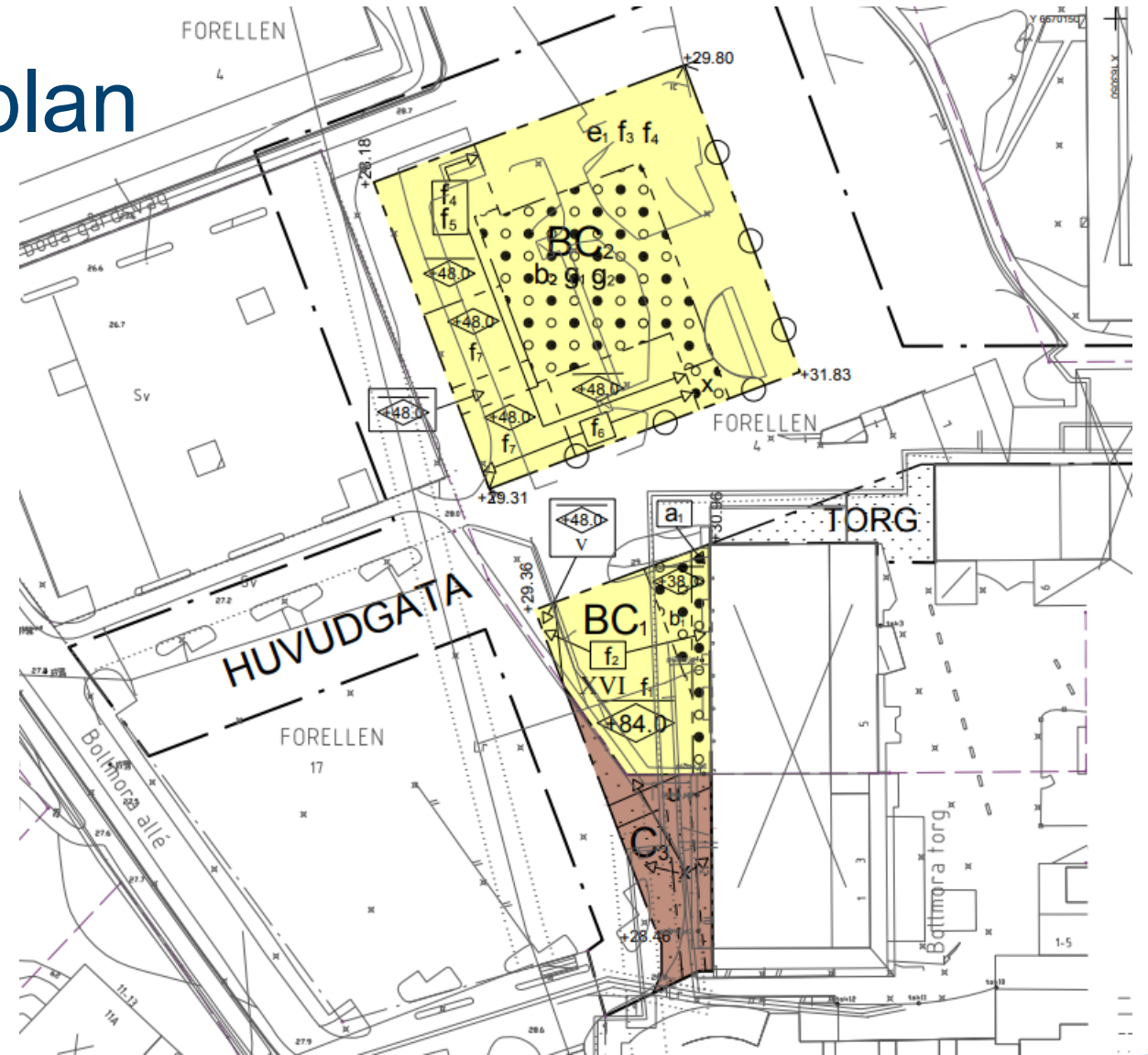
- Vad ska regleras?

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet

## Kvartersmark

BC <sub>1</sub>	Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 30 % av fasadens längd mot gata och centrum torg, och dessa lokaler ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter.
BC <sub>2</sub>	Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål mot gata om minst 20 % av fasadens längd och dessa lokaler för centrumändamål ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter.
C <sub>3</sub>	Centrum, torg



# Reglering genom detaljplan

## Vad får regleras?

### Utseende

- f<sub>1</sub> Tak ska vara vegetationsklädda
- f<sub>2</sub> Fasader ovan bottenvåning ska utföras i ljusa kulörer. Balkongfronter ska inte vara helt tätta. På norra och västra sidan får balkonger inte gå ut över plangräns. Teknisk anläggning på tak får inte vara högre +2,0 meter utöver nockhöjd. Se planbeskrivning sid 12 ff.
- f<sub>3</sub> Fasader ska utföras i tegel, balkonger mot gata ska vara indragna i fasad.
- f<sub>4</sub> Tak ska vara vegetationsklädda om minst 60 %. Se planbeskrivning sid 15 ff.
- f<sub>5</sub> Fasadens material och kulör ska ha variation. Se planbeskrivning sid 15 ff.
- f<sub>6</sub> Balkong mot genomfartsgata i söder ska vara indragen i fasad
- f<sub>7</sub> Takterrass ska utföras som en öppen pergola. Endast gavlar på pergola får utföras tätta. Se planbeskrivning sid 15 ff.

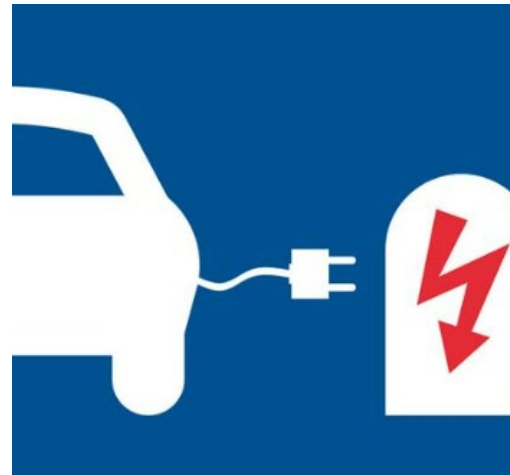




# Reglering genom detaljplan

Vad får eller behöver inte regleras?

- Upplåtelseform
- Åtgärder som inte kräver bygglov
- Som saknar koppling till planens syfte





# Gestaltning

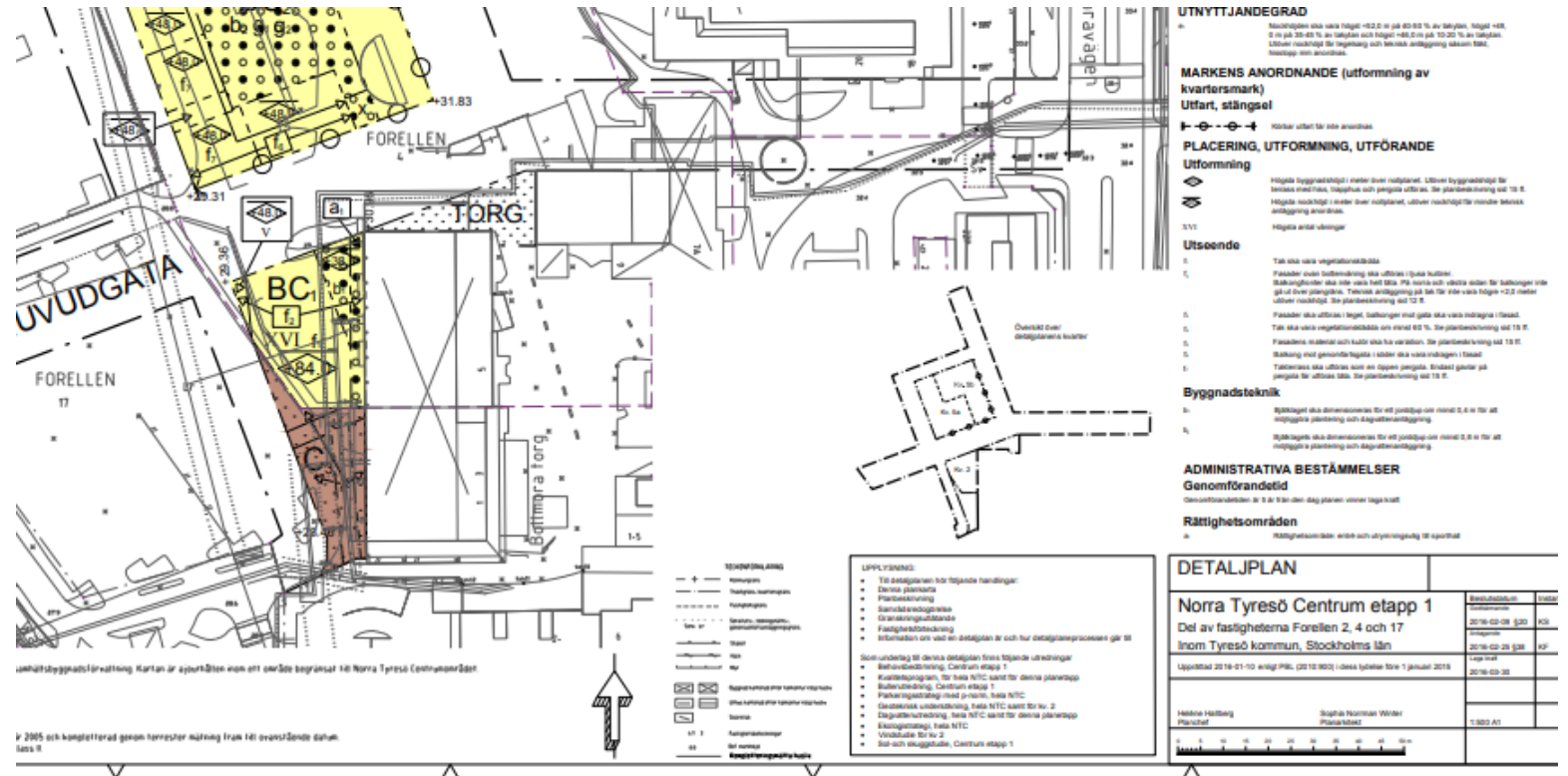
- Genom planbestämmelser
- Kvalitetsprogram





# Vad medför detaljplanen?

- Juridiskt bindande
- Ska följas
- Rättigheter och skyldigheter





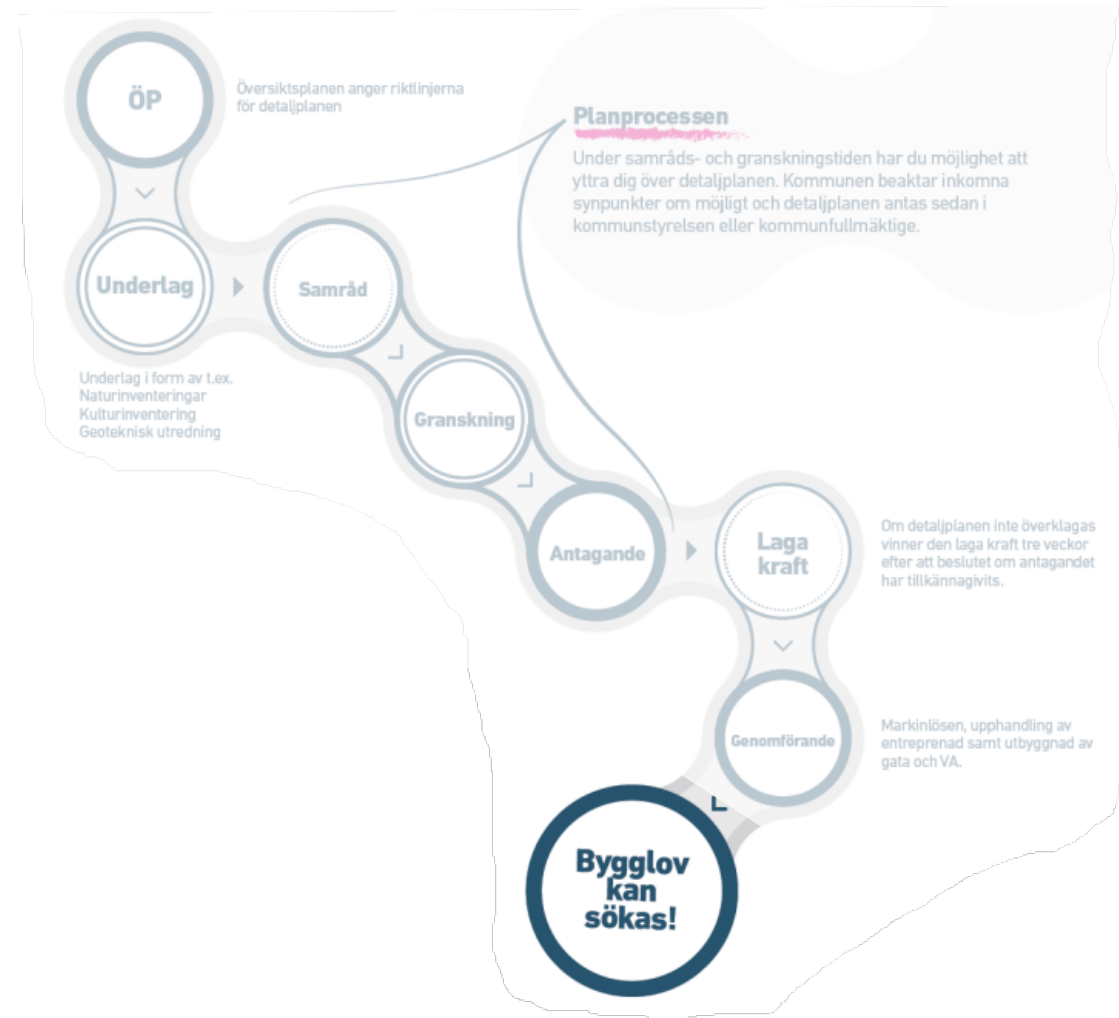
# Bygglov



Bild 10 visar hus 2 fasad mot sydväst

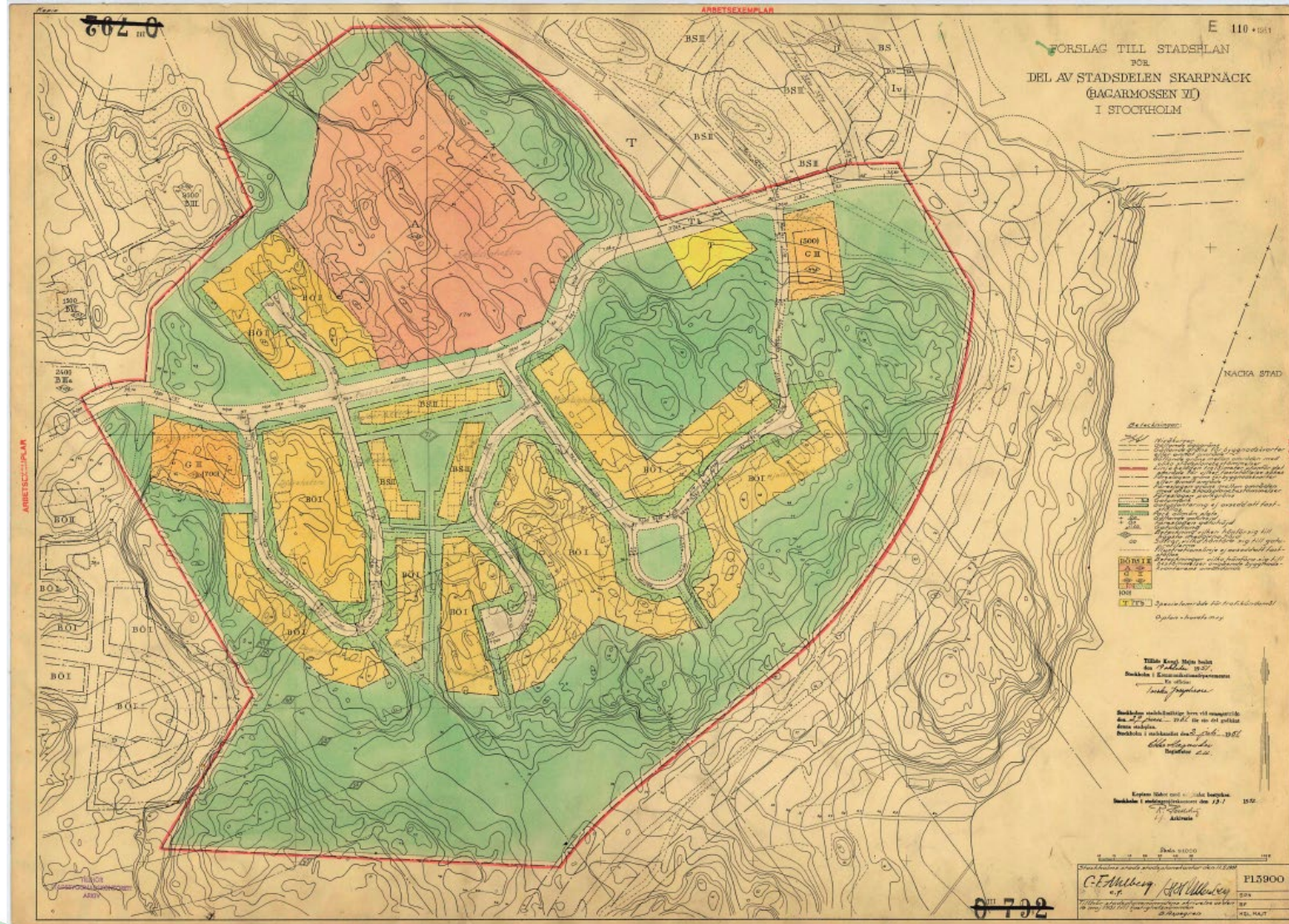


Bild 11 visar fasad mot sydost och nordväst





# Vad har detta för betydelse?





# Vad har detta för betydelse?





