**PLAN- OCH BYGGLAGEN**



[**6 kap. Genomförandet av detaljplaner**](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900#K6)

**1 §**   Detta kapitel innehåller bestämmelser om genomförande av detaljplan för allmänna platser när kommunen är huvudman. Bestämmelserna avser

1. kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen,
2. ordnandet och underhållet av allmänna platser, och
3. fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m.

Kapitlet innehåller även bestämmelser om exploateringsavtal.

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 §**   Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har gjort enligt 4 kap. 31 och 33 §§.

**3 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**4 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**5 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**6 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**7 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**8 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**9 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**10 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**11 §**   Har upphävts genom *lag (2012:187)*.

**12 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

|  |  |
| --- | --- |
| INNEHÅLL | SIDA |
| Kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen  Ordnandet av allmänna platser  Underhållet av allmänna platser  Fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m.  Samråd och granskning före beslut om kostnadsfördelning  Jämkning av betalningsskyldigheten  Fullgörandet av betalningsskyldigheten  Exploateringsavtal  Kapitlets tillämpning på samfälligheter | 2  2  3  3  4  4  4  5  5 |

**Kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen**

**13 §**   Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

**14 §**   Om ett markområde enligt detaljplanen ska vara en enda fastighet men vid genomförandetidens utgång omfattar flera fastigheter med olika ägare och kommunen enligt planen är huvudman för en allmän plats, får kommunen lösa in fastigheter eller delar av fastigheter så att fastighetsindelningen överensstämmer med planen.

**15 §**   Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om marken eller utrymmet omfattas av ett bygglov som får tas i anspråk.

**16 §**   Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §, får kommunen också lösa in den särskilda rätten.

**17 §**   Om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13, 14, 15 eller 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

**Ordnandet av allmänna platser**

**18 §**   Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål.

Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart det område som platserna finns inom har bebyggts enligt planen eller, om genomförandetiden har löpt ut, efter hand som bebyggelsen färdigställs.

När platserna upplåts för allmän användning ska de vara ordnade på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed. De ska i fråga om gatubredd, höjdläge och utformning i övrigt följa detaljplanen. Kommunen får göra små avvikelser från planen, om det inte motverkar syftet med planen.

**19 §**   I den mån staten är väghållare inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska det som enligt 18 § gäller i fråga om kommunens skyldighet att ordna gator i stället gälla staten.

Om en gata ges en större bredd eller ett dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket betala merkostnaden.

Regeringen får i det enskilda fallet besluta att staten ska svara för den merkostnad som avses i andra stycket.

**20 §**   Innan kommunen har hunnit ordna den gata som en fastighet ska ha utgång till eller den avloppsledning som en fastighet ska få vara ansluten till, får den som vill bygga på fastigheten

1. själv ordna utfartsväg och avloppsanläggning, och
2. utan ersättning använda kommunens mark för utfartsvägen och avloppsanläggningen, om marken är avsedd för det ändamålet.

**Underhållet av allmänna platser**

**21 §**   Kommunen ska svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Detta gäller även om detaljplanen upphävs.

**22 §**   Om staten är väghållare för en allmän väg inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska staten svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen (1971:948).

Om underhållet blir dyrare än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen trots första stycket betala merkostnaden. Detta gäller dock inte om regeringen beslutar att staten ska betala merkostnaden.

**23 §**   Har upphävts genom *lag (2014:900)*.

**Fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m.**

**24 §**   Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

**25 §**   Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata, får kommunen i stället för att tillämpa 24 § besluta att kostnaderna för detta ska betalas av ägarna till de fastigheter som ligger vid gatan.

Kostnaderna får fördelas mellan fastigheterna så att

1. varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som belöper på gatan framför fastigheten,
2. kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata fördelas lika, och
3. kostnaden för att anlägga ett gatukors fördelas lika mellan fastigheterna vid gatukorset.

Om kostnaden för att anlägga eller förbättra en gata inte är densamma utmed hela gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på något annat sätt som är skäligt och rättvist.

Det som enligt denna paragraf gäller för en gata ska också gälla för andra allmänna platser än gator.

**26 §**   Om en fastighet ligger vid en allmän plats som inte är en gata, ska platsen vid tillämpningen av 24 och 25 §§ anses ha en bredd som motsvarar fem fjärdedelar av den högsta byggnadshöjd som enligt detaljplanen gällde för fastigheten när den mark som platsen ligger på uppläts för allmän användning.

**27 §**   Till grund för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning enligt 24 eller 25 § får kommunen lägga

1. de faktiska kostnaderna, eller
2. beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.

**Samråd och granskning före beslut om kostnadsfördelning**

**28 §**   Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 §, ska kommunen utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder.

Kommunen ska ge sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samrådet ska syfta till ett utbyte av information och synpunkter. Under samrådet bör kommunen redovisa skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och de viktigaste följderna av förslaget.

Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har gett anledning till i en samrådsredogörelse.

**29 §**   Om kommunens förslag avser kostnadsfördelning enligt 24 §, ska kommunen kungöra att förslaget finns tillgängligt för granskning. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Av kungörelsen ska det framgå vilket område som förslaget avser, att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss angiven granskningstid och till vem synpunkterna ska lämnas. Granskningstiden ska vara minst tre veckor. Kommunen ska skicka en underrättelse om kungörelsen och dess innehåll i brev till de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget.

**30 §**   Under granskningstiden enligt 29 § ska kommunen hålla förslaget till kostnadsfördelning och samrådsredogörelsen enligt 28 § tillgängliga för dem som vill granska förslaget.

**31 §**   Om kommunens förslag avser kostnadsfördelning enligt 25 §, ska kommunen ge de kända fastighetsägare som berörs men som inte skriftligen har godkänt förslaget tillfälle att senast en viss dag yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen.

**32 §**   Kommunen får inte slutligt besluta om kostnadsfördelning

1. enligt 24 § förrän granskningstiden enligt 29 § har löpt ut, eller
2. enligt 25 § förrän tiden för yttrande enligt 31 § har löpt ut.

**Jämkning av betalningsskyldigheten**

**33 §**   En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om

1. kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög, eller
2. den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

**Fullgörandet av betalningsskyldigheten**

**34 §**   Om kommunen beslutar att en fastighetsägare ska betala kostnader enligt 24 eller 25 §, inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

**35 §**   När betalningsskyldighet har inträtt enligt 34 §, ska betalningen ske när kommunen begär det.

På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från förfallodagen.

**36 §**   Trots 35 § får betalningsskyldigheten fullgöras genom avbetalningar med minst en tiondel årligen, om

1. betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, och
2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

På obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske.  
På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

**37 §**   Betalningsvillkoren enligt 36 § ska jämkas, om de är alltför betungande för fastighetsägaren.

**38 §**   Om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig enligt 34 § och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var. Detta gäller dock inte belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

**Exploateringsavtal**

**39 §**   Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

**40 §**   Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

**41 §**   Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

**42 §**   Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning.

**Kapitlets tillämpning på samfälligheter**

**43 §**   Det som gäller i fråga om fastigheter enligt detta kapitel ska också tilllämpas på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Vid en sådan tillämpning ska

1. det som gäller i fråga om fastighetsägaren gälla ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten, och
2. en samfällighet som inte är avsedd för bebyggelse anses vara bebyggd när samfälligheten i väsentlig omfattning har tagits i anspråk för sitt avsedda ändamål.

Om en samfällighet ska anses vara bebyggd enligt första stycket 2, ska den högsta tillåtna byggnadshöjden anses vara den genomsnittliga högsta tillåtna byggnadshöjden för de fastigheter som har del i samfälligheten.