

## Naturvårdsverkets och Boverkets arbete om förorenade områden i fysiskt planering

*Ingemar Palm, Boverket*

- Utgångspunkter
- Innehåll
- Hänsyn till människors hälsa och miljön
- Plansystemet
- Fo i planer enligt PBL
- Strikt tolkning av bestämmelserna i PBL
- Hur behandla och beakta föroreningsfrågan i detaljplan?

Förorenade områden i fysisk planering 1

## Utgångspunkter

- **Många förorenade områden i landet** (ca 38 000 st).  
Inventering pågår (MIFO) liksom efterbehandling.
- **Miljö kvalitetsmålet - Giftpri miljö.**  
Ambitionen är att hitta, dokumentera och efterbehandla.  
Starta med de mest förorenande objekten.  
100 påbörjade och 50 åtgärdade senast 2005.
- **Marken numera attraktiv för annan användning.**  
Fd industri-, jv-, hamnområden är många gånger starkt förorenade och det krävs efterbehandling av marken för att den ska kunna tas i anspråk för nya ändamål.

Förorenade områden i fysisk planering 2

## Utgångspunkter

forts

- **Förändring av markanvändningen ska föregås av planering.**  
Ett områdes lämplighet för bl.a. **5 kap. 1 § PBL**  
ny sammanhållen bebyggelse prövas genom detaljplan.  
Nödvändigt att beakta eventuella markföroreningar.
- **Frågan om efterbehandling av förorenade områden kommer ofta in alldeles för sent i planprocessen och tidsåtgången för efterbehandlingen underskattas.**
- **Samordningsvinster.**

Förorenade områden i fysisk planering 3

## Innehåll "Hög tid att städa upp" remiss 030626

- **I Orientering**
  - Fysisk planering och förorenade områden
  - Samarbete är A och O
  - Förorenade områden som miljö- och hälsoproblem
  - Miljö kvalitetsmål
  - Förorenad mark ofta attraktiv för bebyggelse
  - Ofta blir det bråttom
  - Låt planering och efterbehandling gå hand i hand
  - Se upp för fällorna
  - Svårt men viktigt – tycker planerare

Förorenade områden i fysisk planering 4

## Innehåll "Hög tid att städa upp" remiss 030626



forts

### • II Fördjupning

#### *Så hanteras förorenade områden*

- Särskild metodik
- Efterbehandling är en krävande verksamhet
- Vems är ansvaret
- Hjälp med finansiering

#### *Fysisk planering och förorenade område*

- Regionplan
- Översiktsplan
- Områdesbestämmelser
- Detaljplan

#### *Aktörerna*

Förorenade områden i fysisk planering 5

## Innehåll "Hög tid att städa upp" remiss 030626



forts

### • III Vad säger lagen

#### *Miljöbalken*

#### *Plan- och bygglagen*

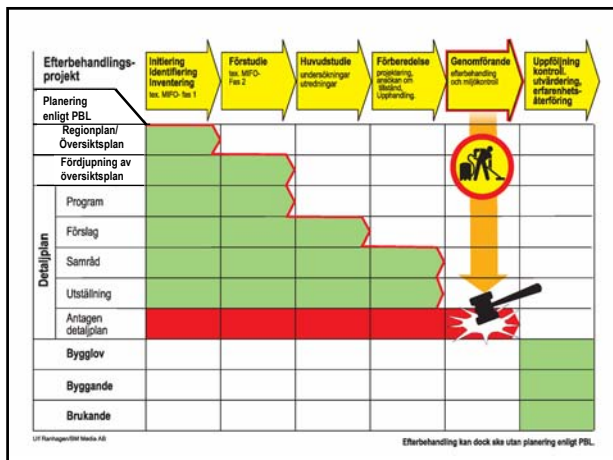
### • IV

#### *Ordförklaringar*

#### *Bilagor*

- MIFO – orienterande studier fas 1
- MIFO – översiktliga undersökningar fas 2

Förorenade områden i fysisk planering 6



## Hänsyn till människors hälsa och miljö



- När PBL infördes 1987 hade "fo-frågan" ingen högre dignitet.
- Flera bestämmelser i PBL berör dock indirekt frågan och kräver att hänsyn tas till eventuella föroreningar i mark.  
allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse:
  - markens beskaffenhet
  - goda miljöförhållanden
  - god hushållning
  - de boendes och övrigas hälsa

**2 kap. PBL**

Förorenade områden i fysisk planering 8

## Hänsyn till människors hälsa och miljön ↗

forts

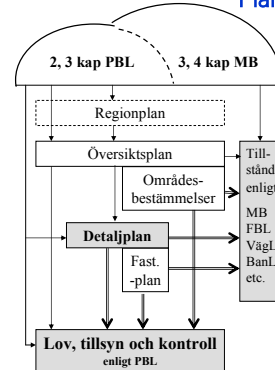
- Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. **2 kap. 3 § 1. PBL**

Detta allmänna intresset är speciellt viktigt att kommunen beaktar i de rättsverkande planerna enligt PBL.

- Länsstyrelsen ska pröva kommunens antagande om det kan befaras att beslutet bl.a. innebär att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Om så är fallet ska länsstyrelsen häva antagandebeslutet. **12 kap. 1-3 §§ PBL**

Föreorenade områden i fysisk planering 9

## Plansystemet enligt PBL ↗



För att mark ska få användas för bebyggelse ska den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid bl.a planläggning.

**1 kap. 6 § PBL**

pil med enkel linje "underlag för",  
pil med dubbel linje "bindande".

Föreorenade områden i fysisk planering 10

## fo i planer enligt PBL ↗

- Varje plannivå tjänar sina syften.
- Viktigt att frågan om föreorenade områden behandlas med rätt detaljeringsnivå på resp. plannivå och under rätt skede i planprocessen.

### • Regionplan

- Lokalisering av regionala efterbehandlingsanläggningar och deponering av föreorenade massor.

Föreorenade områden i fysisk planering 11

## fo i planer enligt PBL ↗

- Översiktsplan ska redovisa miljö- och riskfaktorer

**4 kap. 1 § PBL**

- områden där det kan misstänkas att marken är föreorenad bör pekats ut på karta och beskrivas.

Särskilt viktigt är det att **uppmärksamma föreoreningar inom områden som ska bebyggas eller där markanvändningen på annat sätt ska ändras i framtiden**. För dessa områden bör översiktsplanen ange att marken vid behov måste efterbehandlas före eller i samband med detaljplanering av området.

Föreorenade områden i fysisk planering 12



- **Områdesbestämmelser**

- Områdesbestämmelser kan användas för att reservera ett (föreordnat) område för den markanvändning som anges i översiktsplanen.

- En detaljplan bör upprättas när området ska exploateras (och är efterbehandlat). Detaljplanen kan då oftast upprättas med enkelt planförfarande och rätten att överklaga begränsas till frågor som inte avgjorts med områdesbestämmelserna.



- **Detaljplan**

- Prövning av markens lämplighet för (bl.a. ny smh) bebyggelse ska ske genom detaljplan **5 kap. 1 § PBL**

- Bedömningen av om ett område är lämpligt för en viss användning ska göras mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap. PBL.

- Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. **2 kap. 1 § PBL**



- **Detaljplan**

- Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet, bland annat med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa samt jord-, berg- och vattenförhållanden. **2 kap. 3 § PBL**

Mark som ska bebyggas ska ha naturliga förutsättningar för att bestämmelserna i 2 kap. PBL ska kunna uppfyllas. Detta utan att kommunen eller exploatören ska behöva vidta extraordinära åtgärder.

**prop.  
1985/86:1  
s. 472 f**

- Höga exploateringskostnader gör marken mindre lämplig att bebygga.
- Om det är mycket dyrt att efterbehandla marken så skulle det göra den mindre lämplig (eller rent av olämplig) för bebyggelse!
- **Men, det kan ändå finnas goda skäl att använda föreordnad mark för bebyggelse, sedan den har efterbehandlats till hög kostnad.**
- **Samhällsvinsten av att området blir efterbehandlat bör kunna vägas in i lämplighetsbedömningen.** **!**

## Hur behandla och beakta föroreningsfrågan i detaljplan?



- Mycket små möjligheter att i detaljplan införa bestämmelser om villkor eller åtgärder som ska vidtas vid bebyggande av ett område som är förorenat.
- Utöver de obligatoriska bestämmelserna finns möjlighet för kommunen att i detaljplan införa bestämmelser om vissa andra åtgärder. Dessa möjligheter anges **uttömmande i 5 kap. 7 - 8 §§ PBL**

Förorenade områden i fysisk planering 17

## Hur behandla och beakta föroreningsfrågan i detaljplan?

forts



- **5 kap. 7 § PBL** - ingen punkt som direkt berör förorenade områden, men
  2. om begränsning av exploateringsrätten; prickmark - källardjup,
  3. om precisering av byggnaders användning,
  4. om byggnaders placering och tekniska utförande och
  5. om vegetation och markytans utformning kan bli aktuella.
- *Det bör observeras att punkt 1 inte ger stöd för utökad bygglovplikt med anledning av att området är förorenat.*

Förorenade områden i fysisk planering 18

## Hur behandla och beakta föroreningsfrågan i detaljplan?

forts



- **5 kap. 8 § PBL** anger under vilka förutsättningar bygglov kan villkoras. Där finns inget stöd för att villkora att lov inte får ges förrän området efterbehandlats.
- (Bygg)lov kan inte vägras
  - Det är viktigt att inse att kommunen inom ett område med detaljplan inte kan använda bygglovsförfarandet för att försöka hindra eller skjuta upp byggverksamhet med hänvisning till att marken är förorenad.

**8 kap. 11 § PBL**

Förorenade områden i fysisk planering 19

## Hur behandla och beakta föroreningsfrågan i detaljplan?

forts



- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Genomförandeavtal
- MKB
- Upplysning invid plankartan

Förorenade områden i fysisk planering 20