



Länsstyrelserna

Vägledning om hantering av förorenade områden vid planering och lovgivning





Länsstyrelserna



REKOMMENDERAD
TILLSYNSVÄGLEDNING
FÖRORENADE OMRÅDEN

Titel: Vägledning om hantering av förorenade områden vid planering och lovgivning
Utgivare: Länsstyrelsen i Jönköpings län
Datum: 2017-12-21
Bilder: Länsstyrelsen i Jönköpings län, symbolbilder.se

Innehållsförteckning

Inledning	4
Miljöbalken och plan- och bygglagen.....	4
Vägleddningens syfte och avgränsning.....	4
Framtagande av vägleddning.....	4
Beskrivning av arbetsgång och begrepp	5
Viktiga grundförutsättningar	7
Översiktsplaner	9
Underlag för arbete med detaljplaner och lovgivning	9
Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse.....	10
Antagna detaljplaner.....	12
Nya detaljplaner.....	14
Utredning av föroreningsituationen inför planbesked.....	14
Utredning av föroreningsituationen inför planeringsbesked	15
Utredning av föroreningsituationen inför samråd	16
Utredning av föroreningsituationen inför antagande	18
Om föroreningsfrågan inte är tillräckligt utredd	20
Hur gör man när undersökningsområdet och planområdet inte har samma avgränsning?	20
Utanför detaljplanlagt område	22
Ansökan om förhandsbesked	22
Ansökan om bygglov.....	23
Hantering av kvarlämnade föroreningar.....	24
Summering och fortsättning.....	25
Bilaga A	26
Praktiska exempel	26
Förorening utanför planområdet.....	26
Kvarlämnade föroreningar	27
Hur mycket undersökningar krävs innan antagande av en detaljplan?	28
Ny detaljplan utan ändrad markanvändning	29
Befintlig detaljplan där föroreningen inte var utredd vid antagandet av planen.....	31
Bilaga B	32
Ordlista – förorenade områden och fysisk planering.....	32

Inledning

Miljöbalken och plan- och bygglagen

Miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900, PBL) är två lagar med delvis olika syften och utgångspunkter. I miljöbalken är människans hälsa, en god miljö och naturens skyddsvärde utgångspunkterna. Plan- och bygglagen är inriktad mot mark- och vattenanvändning med det övergripande syftet att främja en lämplig samhällsutveckling. Dessa olika utgångspunkter får bland annat till följd att PBL inte ger samma utrymme för att ”komma tillbaka och rätta till fel” som gjorts i samband med beslut om exempelvis antagande av en detaljplan. Miljöbalken ger dock större utrymme att återkomma med förnyade krav på exempelvis försiktighetsåtgärder om det finns miljömässiga motiv för detta och det kan anses rimligt. Miljöbalken och PBL gäller parallellt, vilket innebär att en åtgärd som godtagits enligt PBL inte automatiskt garanterar att miljöbalkens krav är uppfyllda. Det finns inte heller någon generell regel om att samordning ska ske mellan de två lagarna, även om det finns regler som kopplar samman dem vad gäller vissa beslut.^{1,2}

Vägledningens syfte och avgränsning

Denna vägledning är tänkt att ge en kortfattad vägledning i vissa frågeställningar där miljöbalken och PBL möts. Vägledningen vänder sig främst till kommuner och länsstyrelser med det övergripande syftet att underlätta hanteringen av förorenade områden³ i den fysiska planeringen (översikts- och detaljplanering)⁴ och vid lovgivning (främst bygglov⁵). Vägledningen går dock inte djupare in på hur man med stöd av miljöbalken hanterar förorenade områden. En viktig målsättning med vägledningen är att beskriva vad som krävs för att kommunen utifrån sitt ansvar för en detaljplans genomförbarhet kan säkerställa att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen i det fall området misstänks vara förorenat.

Framtagande av vägledning

Vägledningen är framtagen av Länsstyrelsen i Jönköpings län i samverkan med Länsstyrelsen i Östergötlands län och Naturvårdsverket samt ett antal kommuner i Jönköpings län. Den har även skickats på remiss till samtliga länsstyrelser, kommunerna i Jönköpings län, Naturvårdsverket, SGI (Statens geotekniska institut) och Boverket. Utgångspunkten har varit de frågeställningar som tagits upp vid Länsstyrelsens handläggartäffar samt den handbok om fysisk planering av förorenade områden som Länsstyrelsen i Östergötland tagit fram inom EU-projektet BECOSI.⁶ Den första versionen av vägledningen blev klar den 30 juni 2014. Till denna version har vägledningen uppdaterats och reviderats samt kompletterats med bland annat praktiska exempel.

¹ Detta gäller exempelvis tillstånd enligt miljöbalken, som enligt 2 kap. 6 § 3 st. miljöbalken inte får meddelas i strid mot gällande detaljplan. Se även 2 kap. 2 och 10 §§ [PBL](#).

² Se vidare handboken "Förorenade områden i den fysiska planeringen – en vägledning" ([BECOSI-handboken](#)) s. 9-10

³ Med begreppet förorenade områden avses såväl förorenad mark som vattenområden, inklusive sediment, och byggnader.

⁴ Områdesbestämmelser omfattas inte av denna vägledning då dessa bestämmelser ofta endast anger grunddragen i mark- och vattenanvändningen och det som huvudregel finns höga krav på förenlighet med översiktsplanen. Se

4 kap. 41-42 §§ [PBL](#).

⁵ Även mark- och rivningslov omfattas.

⁶ Se [BECOSI-handboken](#)

Beskrivning av arbetsgång och begrepp

PLANPROCESSEN

Arbetet med att ta fram en detaljplan görs enligt en väl definierad process. Från och med den 1 januari 2015 ser denna process översiktligt ut så här (standardförfarande):⁷

1. Samråd: Information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget samlas in.
2. Underrättelse: De som berörs av planförslaget informeras om planförslaget och om möjligheten att lämna synpunkter på det.
3. Granskning: Efter att planförslaget redigerats efter synpunkterna som inkom i samrådsskedet görs det färdiga förslaget tillgängligt för granskning under normalt två veckor, och möjligheter finns då för de som berörs av planförslaget att lämna synpunkter.
4. Granskningsutlåtande: Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna.
5. Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, alternativt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden om delegation finns.
6. Laga kraft: Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att det tillkännagivits, förutsatt att det inte överprövas av länsstyrelsen eller överklagas.

I vissa fall kan ett utökat förfarande behöva tillämpas. Detta gäller bland annat när förslaget till detaljplan är av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Mer information om detaljplaneprocessen återfinns på Boverkets hemsida.⁸

EFTERBEHANDLINGSPROCESSEN (EBH-PROCESSEN)

Vid arbetet med förorenade områden följs oftast en tydlig arbetsgång, den så kallade "EBH-processen". Gången är i stora drag följande:

1. Identifiering: Området identifieras/hittas och myndigheten kommer fram till att det kan vara förorenat.
2. Inventering⁹: Det utreds och bedöms översiktligt utifrån historiska dokument med mera vilken risk (1-4 där 1 innebär störst risk)¹⁰ som området kan innebära för människors hälsa och miljön.
3. Utredning: Utredningar och undersökningar genomförs för att ta reda på om det förorenade området är ett problem, hur stort problemet är (riskbedömning) och hur problemet skulle kunna hanteras (åtgärdsutredning och riskvärdering).
4. Åtgärder: Föroreningsproblematiken inom området hanteras och åtgärdas.
5. Uppföljning: Det utförs uppföljande provtagning för att se om åtgärderna var lyckade eller om det behövs mer åtgärder.

⁷ Se mer [detaljerad information om standardförfarandet på Boverkets kunskapsbank](#).

⁸ Se filik om [detaljplaneprocessen](#) i Boverkets kunskapsbank.

⁹ Benämns ofta MIFO fas 1 inventering och ska som regel följa den så kallade "MIFO-metodiken" i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4918.

¹⁰ Området placeras i en riskklass som beror av föroreningsområdets farlighet, föroreningsnivå, områdets spridningsförutsättningar samt känslighet för människors hälsa och naturens skyddsvärde.

Naturvårdsverket har mer information om arbetsgången i EBH-ärenden i sina vägledningar.¹¹

VIKTIGA BEGREPP

Tillsynsmyndighet

I denna vägledning är termen tillsynsmyndighet ofta förekommande. Med tillsynsmyndighet menas den myndighet som har i uppgift att utföra tillsyn enligt miljöbalken över det förorenade området.¹² Tillsynsmyndighet för ett förorenat område är länsstyrelsen, kommunen, eller för försvarets objekt Generalläkaren. Bortsett från försvarets objekt är länsstyrelsen tillsynsmyndighet för förorenade områden som orsakats av tillståndspliktig¹³ miljöfarlig verksamhet som upphört efter den 30 juni 1969.¹⁴ Detta under förutsättning att tillsynen inte delegerats till kommunen innan verksamheten lades ner. Om det är oklart vem som är tillsynsmyndighet kan Länsstyrelsen eller kommunen kontaktas, som vid behov vidareförmedlar ärendet till rätt tillsynsmyndighet.

EBH-stödet

I vägledningen nämns även ”EBH-stödet”, vilket är en databas över potentiellt (misstänkt) och konstaterat förorenade områden. Förkortningen EBH står för efterbehandling. Informationen i EBH-stödet omfattar bland annat genomförda inventeringar (MIFO fas 1 enligt Naturvårdsverkets rapport 4918) och utförda undersökningar av förorenade områden inom respektive kommun. I nuläget har endast länsstyrelserna tillgång till EBH-stödet. Informationen i EBH-stödet om var det finns och kan finnas förorenade områden är i många län tillgänglig via länsstyrelsernas kartskikt på webben. I de län där detta saknas finns motsvarande information på webbplatsen ”Geodataportalen”¹⁵. EBH-stödet uppdateras fortlöpande allteftersom ny information tillkommer och blir därmed mer komplett. Det bör poängteras att kartinformationen om misstänkt förorenade områden utgörs av punkter på en karta, och att avgränsningen av områdena därför inte framgår.

Övriga begrepp

Vid arbetet med förorenade områden används ett flertal olika begrepp. En ordlista¹⁶ med förklaringar till många av dessa begrepp finns i det handläggarstöd¹⁷ som Miljösamverkan Västra Götaland tagit fram för strategiskt arbete med förorenade områden och fysisk planering. Ett utdrag ur ordlistan finns även med som bilaga till denna vägledning.

¹¹ Se Naturvårdsverkets kvalitetsmanual för efterbehandling av förorenade områden samt även Naturvårdsverkets rapport 5977 om riskbedömning av förorenade områden och rapport 5978 om att välja efterbehandlingsåtgärd.

¹² Det sker även tillsyn enligt PBL. Då är det framförallt byggnadsnämnden men även länsstyrelsen, Boverket, regeringen och Arbetsmiljöverket som har tillsynsansvar. När det gäller förorenade områden är det dock främst tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken som har anledning att agera, och därför avses med termen tillsynsmyndighet i denna vägledning endast den myndigheten. Vad gäller tillsyn enligt PBL se mer på [Boverkets kunskapsbank](#).

¹³ Vilken verksamhet som är tillståndspliktig framgår av miljöprövningsförfordningen (2013:251)

¹⁴ 2 kap. 29 § första stycket tredje punkten miljötillsynsförfordningen (2011:13)

¹⁵ www.geodata.se

¹⁶ [Länk till ordlista](#) Ej tillgänglig mer

¹⁷ [Länk till handläggarstöd](#) Ej tillgänglig mer



Viktiga grundförutsättningar

DIALOG MELLAN PLAN- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN PÅ KOMMUNEN OCH TILLSYNSMYNDIGHETEN FÖR DET FÖRORENADE OMRÅDET

För att kunna jobba förebyggande med frågor om exempelvis förorenade områden i samband med detaljplanering behövs det tidiga kontakter med tvärsektoriell kompetens. Det är mycket viktigt att tillsynsmyndigheten för det förorenade området kommer in tidigt i planprocessen. Mot bakgrund av att både länsstyrelsen och kommunen kan vara tillsynsmyndighet är det nödvändigt att miljökontoret uppmärksammar plan- och bygghandläggare inom kommunen på att även Länsstyrelsen kan vara tillsynsmyndighet. I dialogen mellan miljö- och plan- och byggförvaltningen är det viktigt att alla tar ansvar för att informera på ett tydligt och bra sätt så att det finns en förståelse för processen och vilka frågor som är aktuella att besvara.

TYDLIG ANSVARSFÖRDELNING

Det är bra om det är tydligt för alla inblandade parter, såväl myndigheter som exploatörer och fastighetsägare med flera, vilka roller man har utifrån PBL respektive miljöbalken och vilka frågor som behöver utredas.

Ansvar för att föroreningsfrågan är tillräckligt utredd i plan- respektive bygglovsärendet ligger på den avdelning hos kommunen som bereder och fattar beslut i ärendet. Tillsynsmyndigheten för det förorenade området har dock ansvar för att vid förfrågan ge befintligt underlag om föroreningsfrågan. Det är viktigt att tillsynsmyndigheten får rimlig tid på sig

att ta ställning till miljöaspekterna i en plan eftersom detta kan vara tidskrävande och kräver flera delmoment och ställningstaganden.¹⁸ Korta svarstider riskerar därmed att ge ett mer bristfälligt underlag för bedömningen i planärendet. Länsstyrelsen har också en viktig roll, utöver att i vissa fall vara tillsynsmyndighet för det förorenade området, genom att i sin vägledande roll gällande både PBL och miljöbalken vägleda kring vilket underlag som krävs för att bedöma planens lämplighet.

Vad gäller ansvarsfördelning mellan olika myndigheter vid fysisk planering av förorenade områden, se även den vägledning som Miljösamverkan Västra Götaland tagit fram.¹⁹

KUNSKAP I PBL OCH MILJÖBALKEN

Det är viktigt att ansvariga tjänstemän och politiker med flera har kunskap om relevanta bestämmelser både i PBL och i miljöbalken, så att man är medveten om vad som krävs i form av utredningar med mera för att en åtgärd ska vara tillåtlig enligt PBL respektive miljöbalken. Exempelvis kan en åtgärd som är förenlig med gällande detaljplan och godkänd enligt PBL ändå komma att stoppas genom bestämmelser i miljöbalken om det finns miljömässiga skäl för detta. Även det omvända kan ske. Exempelvis kan det vara så att föroreningssituation i nuläget inte gör att krav behöver ställas utifrån miljöbalken på några omedelbara åtgärder, men att det långsiktigt finns osäkerheter som gör att det utifrån PBL inte går att säkerställa lämpligheten för önskad markanvändning i en detaljplan.

¹⁸ Det kan ofta vara så att det till en början saknas nödvändigt underlag som kan behöva tas fram i form av utredningar och undersökningar vars resultat det sedan behöver tas ställning till.

¹⁹ [Länk](#) Ej tillgänglig mer till vägledning från Miljösamverkan Västra Götaland

Översiktsplaner

Underlag för arbete med detaljplaner och lagivning

ÖVERSIKTLIG INFORMATION OM FÖRORENINGSSITUATIONEN

Översiktsplanen²⁰ bör innehålla översiktlig information om hur situationen med förorenade områden ser ut i kommunen. Den kan till exempel ange om det finns områden som särskilt märker ut sig gällande föroreningsgrad, farlighet, typ av förorening eller läge i förhållande till befintlig eller föreslagna förändring av markanvändningen. Detaljerade uppgifter om föroreningsituationen bör inte anges i översiktsplanen eftersom dessa uppgifter riskerar att bli inaktuella då arbetet med inventering av förorenade områden uppdateras kontinuerligt medan översiktsplaner uppdateras mer sällan. Det bör heller inte anges till vilken nivå avhjälpandeåtgärder ska ske då dessa bedömningar kräver mer utredningar.

Översiktsplanen bör dock innehålla upplysning om hur man kan ta del av den mer detaljerade kunskap om föroreningsituationen som finns tillgänglig genom länkning till ajourhållet register över förorenade områden i form av EBH-stödet och länsstyrelsernas kartsikt på webben alternativt Geodataportalen²¹.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL FÖRORENADE OMRÅDEN

Det är önskvärt att översiktsplanen anger vilket förhållningssätt kommunen har till förorenade områden i arbetet med detaljplanering och lagivning, och att ställningstaganden tas och motiveras. Följande frågeställningar kan vara viktiga att överväga:

- Hur ska kompetensen hos tillsynsmyndigheten för det förorenade området²² utnyttjas och hur ska en dialog med denna ske vid framtagande av en ny detaljplan och vid lagivning?
- Hur ska det handläggarstöd som finns tillgängligt med mer detaljerad information om föroreningsituationen (EBH-stödet och länsstyrelsernas kartsikt på webben alternativt Geodataportalen²³) användas vid framtagande av en ny detaljplan och vid lagivning? I sammanhanget bör det dock poängteras att eftersom informationen i EBH-stödet m.m. inte är helt komplett och hela tiden uppdateras är det viktigt att titta närmare på förhållandena inom det enskilda området när detta blir aktuellt för detaljplanläggning eller lov.
- Hur ska föroreningsituationen inom ett område som är utpekad i översiktsplanen för planläggning hanteras där det finns en historik som gör att området kan vara förorenat?²⁴

²⁰ Kommuntäckande plan som anger hur kommunens mark- och vattenanvändning (bebyggelse, transporter, jord- och skogsbruk m.m.) ska utvecklas på sikt.

²¹ www.geodata.se

²² Det är bra att poängtera att även Länsstyrelsen kan vara tillsynsmyndighet för det förorenade området. Se vidare under rubriken "Tillsynsmyndighet".

²³ www.geodata.se

²⁴ Se mer om behovet av att utreda verksamhetshistoriken under avsnittet "Nya detaljplaner".

- Hur kan man uppmärksamma föroreningsfrågan tidigt vid hanteringen av bygglov²⁵ inom detaljplaner som eventuellt inte i tillräcklig omfattning uppmärksammat detta?²⁶
- Hur kan ett förändrat klimat komma att påverka spridningen av och exponeringen för föroreningar genom exempelvis naturolyckor.
- Finns det behov av eventuell fördjupning/bilagor till översiktsplanen med rutiner eller checklistor m.m. som kan underlätta hanteringen av förorenade områden i arbetet med detaljplanläggning och laggivning?²⁷

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse

Länsstyrelsen ska när kommunen begär det, dock minst en gång varje mandatperiod, lämna en sammanfattande redogörelse till kommunen vilket innebär att Länsstyrelsen går igenom översiktsplanen och ser om den har med all relevant information (”statliga och mellan-kommunala intressen”) och om den är aktuell.²⁸ Information om förorenade områden är relevant eftersom den ofta kan ha en avgörande betydelse exempelvis för hur snart områden kan bebyggas och för kostnaderna för att möjliggöra byggnation.

Följande rekommendationer är bra att ha med i länsstyrelsens sammanfattande redogörelse när det gäller förorenade områden:

- Översiktsplanen med dess underlag²⁹ ska ge översiktlig information om hur situationen ser ut i kommunen avseende förorenad mark.
- Översiktsplanen bör innehålla en beskrivning av vilket förhållningssätt kommunen har till förorenade områden i arbetet med detaljplanering och laggivning, med motiverade ställningstaganden.
- Det bör finnas hänvisning och länkar till databaser med information om förorenade områden (exempelvis länsvis GIS-skikt och karttjänst på www.geodata.se)
- Det bör finnas hänvisning till ebh-portal³⁰ som har ytterligare information för arbetet med förorenade områden.

²⁵ Gäller även hantering av mark- och rivningslov.

²⁶ Det kan exempelvis gälla detaljplaner från 90-talet eller tidigare där det finns misstanke om att man inte utrett förorenings-situationen med avseende på klorerade föroreningar från kemtvättar m.m.

²⁷ Ett exempel på detta är Göteborgs kommun där man i en fördjupning till översiktsplanen behandlat [riktlinjer](#) för hantering av förorenade områden.

²⁸ 3 kap. 28 § PBL

²⁹ För att ge underlagsmaterialet mer tyngd kan det finnas hänvisningar i själva översiktsplanen till underlaget.

³⁰ www.ebhportal.se



Antagna detaljplaner

HANTERA FÖRORENINGSFRÅGAN INOM BYGGLOVSPROCESSEN

I äldre detaljplaner är det vanligt att hänsyn inte tagits till att området är förorenat. En bygglovsansökan som avser byggnation på ett förorenat område, och som gör att området tas i anspråk för det ändamål som anges i befintlig detaljplan, kan dock inte avslås på den grunden att byggnationen sker på ett förorenat område. Utgångspunkten enligt PBL är att föroreningsfrågan har hanterats i samband med antagandet av detaljplanen och att den markanvändning som anges i detaljplanen är lämplig. Däremot kan miljöbalkens regler bli tillämpliga och ge möjligheter för tillsynsmyndigheten att agera så att förorenings-situationen beaktas i samband med byggnationen (se mer nedan).

Eftersom man kan utgå ifrån att föroreningsfrågan inte har belysts tillräckligt i äldre detaljplaner bör särskilt omsorgsfulla rutiner följas vid hantering av bygglovsansökan³¹ inom dessa. Nedan ges förslag på arbetsgång.

FÖRSLAG PÅ ARBETSGÅNG

1. När en bygglovsansökan kommer in till byggnadsnämnden bör det göras en rutinmässig avstämning mot Länsstyrelsens kartsikt på webben över potentiellt förorenade områden (baserat på EBH-stödet), alternativt Geodataportalen³² om sådant kartsikt saknas, för att se om det område som bygglovet avser på något sätt berör ett eventuellt förorenat område.³³
2. Om bygglovet berör³⁴ ett eventuellt förorenat område ska tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken omgående uppmärksammas på att en bygglovsansökan inkommit. Tillsynsmyndigheten kan då vid behov agera med stöd av miljöbalken.³⁵
3. Den som sökt bygglovet ska informeras om att tillsynsmyndigheten kan komma att ställa krav på undersökningar och/eller avhjälpandeåtgärder för att till exempel förhindra föroreningsspridning.
4. När bygglov beviljas ska en upplysning göras i bygglovsbeslutet om förorenings-situationen och det ska finnas en uppmaning om att ta kontakt med tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten bör även få en kopia av själva bygglovsbeslutet. Även om föroreningssituationen inte kan hindra att bygglov beviljas underlättar en tidig kontakt med tillsynsmyndigheten så att frågan hanteras på ett för både kommunen, tillsynsmyndigheten och sökanden bra sätt. Föroreningsfrågan bör även tas upp igen vid det tekniska samrådet inför startbesked, då andra frågor som grundläggning, dagvatten, radon med mera hanteras.³⁶ Det kan då vara lämpligt att den som kallar till samrådet även kallar tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken. Föroreningsfrågan ska dock i enlighet med ovan även ha hanterats tidigare i bygglovsprocessen, och ska i det tekniska samrådet mer ses som kompletterande och förtydligande information.

³¹ Gäller även ansökan om mark- eller rivningslov.

³² www.geodata.se

³³ Vid avstämningen bör det även göras en kontroll av fastigheterna i närområdet då kartsiktet enbart innehåller en punkt som ska representera det förorenade området och därmed saknar en avgränsning av området.

³⁴ Även de fastigheter som ligger i anslutning till den fastighet som ska bebyggas är berörda.

³⁵ se 9 kap. 23-24 §§ [PBL](#). Observera att även Länsstyrelsen kan vara tillsynsmyndighet (se stycket "Tillsynsmyndighet").

³⁶ se 10 kap. 19-20 §§ [PBL](#)

TILLSYNSMYNDIGHETEN AGERAR MED STÖD AV MILJÖBALKEN

Tillsynsmyndigheten bör så tidigt som möjligt i bygglovsprocessen meddela sökanden och byggnadsnämnden vilket underlag, inklusive eventuella undersökningar, som krävs för att en bedömning av föroreningssituationen enligt miljöbalken ska kunna göras. Ansvaret för att ta fram detta underlag ligger på sökanden.

Om sökanden väljer att gå vidare med planerade åtgärder efter att bygglovets beviljats utan att föroreningssituationen är utredd kan tillsynsmyndigheten agera med stöd av miljöbalken. Sökanden är såsom verksamhetsutövare i miljöbalkens mening skyldig att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.³⁷

Om sökanden inte kan visa att berört område är fritt från föroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön bör tillsynsmyndigheten överväga att förbjuda exempelvis mark- och schaktarbeten inom berört område innan byggåtgärder påbörjas.³⁸

Detsamma gäller om en förorening upptäcks av exploatören vid pågående exploatering eller om information om förorening kommer fram på annat sätt.³⁹ Även då ska tillsynsmyndigheten för det förorenade området uppmärksammas på detta och kan vid behov besluta om förbud eller på annat sätt förelägga för att motverka att exploateringen leder till exempelvis ökad spridning av föroreningar, exponering av föroreningar eller kontaminering av rena områden/massor. I förlängningen kan detta även minska eventuella fördyringar och förseningar.

ÖVERSYN AV DETALJPLANER

Det finns ingen gräns för hur gammal en detaljplan får vara för att fortfarande vara giltig och kommunen har inte heller någon direkt skyldighet att uppdatera gamla detaljplaner. Om kommunen har många detaljplaner⁴⁰ där man misstänker att det finns förorenade områden som inte beaktats vid planläggningen kan det dock vara lämpligt att göra en översyn av dem för att få en överblick över vilka detaljplaner det gäller. Kommunen kan då exempelvis få fram vilka detaljplaner som antagits under en tid då kännedomen om vissa typer av föroreningar, såsom exempelvis klorerade lösningsmedel från bland annat kemtvättar och ytbehandlingsföretag eller PFAS från brandövningsplatser, inte var så omfattande och då dessa föroreningar inte beaktades i någon större omfattning vid antagande av detaljplaner.⁴¹ En snabb översyn kan man få till exempel genom att jämföra GIS-skikt av befintliga detaljplaner med EBH-stödet. Då får man fram vilka detaljplaner som sammanfaller med förorenade områden. Utifrån översynen kan en prioritering av vilka befintliga planer som behöver revideras med hänsyn till föroreningssituationen lättare göras. Till exempel kan områden prioriteras där förskolor kan antas vara berörda. Även om en revidering av planen inte görs, på grund av exempelvis stora utredningskostnader för framtagande av en ny detaljplan, kan översynen vara till nytta som informationsunderlag för exempelvis bygglovshandläggare och fastighetsägare.

³⁷ 2 kap. 2 § miljöbalken

³⁸ Förbud kan meddelas med stöd av 2 kap. 3 § och 26 kap. 9 § miljöbalken

³⁹ Exploatören är enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (10 kap. 9 § enligt lydelse från före 1 augusti 2007) skyldig att anmäla detta till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndighet för själva exploateringen (den miljöfarliga verksamhet som exploateringen i form av exempelvis bortgrävande av massor innebär) är kommunen.

⁴⁰ Med detaljplaner avses även stadsplaner som enligt 17 kap. 4 § i den upphävda plan- och bygglagen (1987:10) skulle anses antagna som detaljplaner enligt PBL (se övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) punkten 5).

⁴¹ Erfarenheter från hantering av områden med föroreningar i form av klorerade lösningsmedel visar att dessa föroreningar ofta inte har inte har beaktats vid antagande av detaljplaner från tidigt 1990-tal eller tidigare. Vad gäller PFAS-föroreningar är det först från 2000-talet och framåt som kännedomen om dessa föroreningar ökat.



Nya detaljplaner

Utredning av föroreningsituationen inför planbesked

Den som vill genomföra åtgärder inom ett område, exempelvis exploatera det för bostäder, som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, kan begära att kommunen i ett planbesked redovisar sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.⁴² En sådan begäran ska innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.⁴³

Ett planbesked är det första tillfället i planprocessen för myndigheten att informera exempelvis en exploatör om att föroreningsituationen inom området behöver beaktas. Det är därför mycket viktigt att planbeskedet innehåller sådan information om den finns tillgänglig. I ett planbesked bör all känd kunskap meddelas som finns om föroreningsituationen exempelvis i EBH-stödet, och de förväntade risker som i ett senare skede kan behöva utredas och vid behov åtgärdas. För att kunna meddela all känd kunskap om föroreningsituationen är det därför viktigt att kommunen begär in det befintliga underlaget för detta.

⁴² 5 kap. 2 § [PBL](#)

⁴³ 5 kap. 3 § [PBL](#)

Utredning av föroreningsituationen inför planeringsbesked

Från och med den 1 juli 2017 finns möjligheten för kommunen att under arbetet med att ta fram en detaljplan begära ett planeringsbesked av länsstyrelsen.⁴⁴ I beskedet ska länsstyrelsen, i den utsträckning som kommunen begär, bedöma om en åtgärd som kommunen avser att planera för i en detaljplan har en sådan innebörd att detaljplanen kommer att överprövas av länsstyrelsen.⁴⁵ En sådan åtgärd kan exempelvis gälla möjligheten att bebygga en plats där det finns föroreningar som skulle kunna innebära risk för människors hälsa.

Ett planeringsbesked ska ges inom sex veckor från det att en fullständig begäran kom in till länsstyrelsen, om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter.⁴⁶ Det är därför viktigt att länsstyrelsen får in ett tillräckligt underlag för att kunna ge ett besked. Om underlaget som lämnats in av kommunen inte är komplett bör kommunen få möjlighet att komplettera sin begäran.⁴⁷ Om kompletteringen inte inkommer eller är otillräcklig bör länsstyrelsen kunna ge ett negativt planeringsbesked.⁴⁸ Underlaget som krävs för att kunna ge besked i det fall området som omfattas av planeringsbeskedet berörs⁴⁹ av ett misstänkt eller konstaterat förorenat område bör generellt sett vara samma som krävs inför antagande av detaljplan.⁵⁰ Även här ska det vara säkerställt genom de undersökningar och utredningar som behövs att marken är lämplig för det ändamål som anges i planen. En skillnad jämfört med inför antagandet av en detaljplan är att det i planeringsbeskedet mer tydligt är risken för människors hälsa som är i fokus, eftersom detta är utpekat som en överprövningsgrund.⁵¹ Generellt sett är det dock troligt att samma underlag behöver tas fram som inför antagande av en detaljplan. För att i det enskilda fallet avgöra behovet av undersökningar och utredningar behöver en dialog föras med tillsynsmyndigheten för det förorenade området.⁵²

Ett planeringsbesked får förenas med villkor.⁵³ Ett sådant villkor ska ta sikte på åtgärden på åtgärden och vara tydligt utformat. Villkor ska inte avse krav på att en viss utredning ska genomföras.⁵⁴

Ett positivt planeringsbesked innebär att länsstyrelsen inte kan överpröva eller upphäva en senare antagen detaljplan med hänvisning till den eller de åtgärder som planeringsbeskedet avser.⁵⁵ Undantag är om planeringsbeskedet har förenats med villkor och kommunen inte har iakttagit villkoret⁵⁶, eller om åtgärden eller förutsättningarna för planeringen har ändrats

⁴⁴ 5 kap. 10 a § [PBL](#), tillkom genom SFS 2017:424, se prop. 2016/17:151

⁴⁵ 5 kap. 10 f § [PBL](#) med hänvisning till 11 kap. 10 § andra stycket [PBL](#) och de överprövningsgrunder som anges där

⁴⁶ 5 kap. 10 a § andra stycket [PBL](#)

⁴⁷ Prop. 2016/17:151 s. 96, jfr 4 § förvaltningslagen (1986:223)

⁴⁸ Se prop. 2016/17:151 s. 26

⁴⁹ Även förorenade områden i anslutning till planområdet men utanför detta kan påverka planens lämplighet. Se vidare under rubriken "Hur gör man när undersökningsområdet och planområdet inte har samma avgränsning?".

⁵⁰ Se vidare i avsnitten om "Utredning av föroreningsituationen inför antagande".

⁵¹ 11 kap. 10 § andra stycket punkten 5 [PBL](#)

⁵² Se mer om tillsynsmyndighet under rubriken "Viktiga begrepp" ovan.

⁵³ 5 kap. 10 f § andra stycket sista meningen [PBL](#)

⁵⁴ Prop. 2016/17:151 s. 95

⁵⁵ 11 kap. 10 a § [PBL](#)

⁵⁶ 11 kap. 10 a § första stycket sista meningen [PBL](#)

väsentligt i förhållande till den fråga som planeringsbeskedet avser.⁵⁷ Ändrade planeringsförutsättningar kan till exempel bestå i att det i fråga om miljö- och hälsorisker framkommer ny kunskap.⁵⁸

Utredning av föroreningsituationen inför samråd

BESKRIVNING AV VERKSAMHETSHISTORIK OCH ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV FÖRORENINGSPROBLEMATIKEN

Eftersom tillgänglig information om förorenade områden kan vara bristfällig behöver det inför samrådet ha gjorts en utredning av vilka verksamheter som förekommit på platsen (verksamhetshistorik) även om det inte finns något känt potentiellt förorenat område inom eller i anslutning till det planerade detaljplaneområdet. Beskrivningen av verksamhetshistoriken behöver vara så utförlig att man kan bedöma om undersökningar av eventuell föroreningsförekomst behöver göras. Verksamhetshistoriken bör även finnas med i underlaget som går ut inför samrådet. Om den inte ingår bör det åtminstone finnas angivet i samrådshandlingarna att verksamhetshistoriken är utredd. Tillsynsmyndigheten för det förorenade området behöver alltid kontaktas för att stämma av vilka utredningar (och i vilken omfattning) som behöver göras inför antagandet av en detaljplan.

I planhandlingarna/samrådsunderlag är det viktigt att det tydligt framgår vad eventuellt genomförda undersökningar visar på. En sammanfattande övergripande bild av föroreningsituationen ska framgå av dessa handlingar utan att undersökningsrapport etc. behöver ingå. Vidare bör kommunen i planhandlingarna tydligt beskriva ställningstaganden och vad man avser att göra mot bakgrund av erhållna resultat., till exempel ytterligare undersökningar eller gå vidare i planprocessen utan ytterligare utredningar.

RIMLIGHETSBEDÖMNING OM DET GÅR ATT MÖJLIGGÖRA ÖNSKAD MARKANVÄNDNING

Att göra en detaljplan innebär att man prövar lämpligheten för en viss markanvändning. Marken ska vara lämplig från både miljö- och hälsosynpunkt.⁵⁹ Planläggningen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet⁶⁰, läge och behov.⁶¹ Mark får vid planläggning endast tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet,⁶² och bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet.⁶³ Planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.⁶⁴ Det är kommunen som ska göra dessa bedömningar och som ansvarar för att planläggningen uppfyller de målsättningar som anges i PBL.⁶⁵

⁵⁷ 11 kap. 10 a § andra stycket [PBL](#)

⁵⁸ Se prop. 2016/17:151 s. 102

⁵⁹ Se 2 kap. 2-5 [PBL](#).

⁶⁰ Enligt kommentaren till 2 kap. 2 § PBL (Dídon m.fl.) avses med beskaffenhet bland annat markens känslighet för påverkan, terrängens utseende och grundförhållanden, samt ekologiska förutsättningar.

⁶¹ 2 kap. 2 § [PBL](#)

⁶² 2 kap. 4 § [PBL](#)

⁶³ 2 kap. 5 § första stycket 1. [PBL](#)

⁶⁴ 2 kap. 3 § 3. [PBL](#)

⁶⁵ 1 kap. 2 § [PBL](#)

För att i ett tidigt skede ta reda på om det går att säkerställa att önskad markanvändning är lämplig om det finns misstanke om förorening bör en miljöteknisk markundersökning göras samt en bedömning av om det krävs ytterligare miljötekniska markundersökningar inom området. Beroende på vad undersökningarna visar kan en åtgärdsutredning behöva utföras som tittar på huruvida nödvändiga avhjälpandeåtgärder är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt. Även om det i samrådsskedet inte alltid är möjligt att ha ett helt klart svar på om nödvändiga avhjälpandeåtgärder är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt så behöver det ändå göras en bedömning av om det är rimligt att anta att åtgärderna är genomförbara.

VID OFÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Varje ny antagen detaljplan innebär att man tar ställning till markens lämplighet utifrån den kunskap som finns då, vid tidpunkten för själva antagandet. Det innebär att även när man tar fram en ny detaljplan för ett område utan att ändra markanvändningen, till exempel med förändrad byggrätt inom befintligt bostads- eller industriområde, ska det på nytt vara säkerställt att marken, det vill säga hela planområdet inklusive redan bebyggda delar, är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen.⁶⁶ Den som vill ta i anspråk marken och använda den för det i planen angivna ändamålet ska kunna förlita sig på att marken är lämplig för det, det vill säga att detaljplanen är genomförbar. Om en ny ägare exempelvis vill bygga ut eller förändra lokalerna i enlighet med detaljplanen så ska den inte behöva räkna med omfattande utrednings- och eventuellt åtgärds kostnader till följd av att föroreningssituationen inte utreddes tillräckligt innan detaljplanen antogs. Även om det finns verktyg i miljöbalken för att hantera riskerna med ett förorenat område måste man även inom planprocessen verka för att dessa risker hanteras så att detaljplanen blir genomförbar.

Om det finns ett misstänkt eller konstaterat förorenat område inom eller i anslutning till planområdet⁶⁷ behöver det anges i planbeskrivningen hur lämpligheten har bedömts för hela planområdet med avseende på föroreningssituationen, och detta även om det endast är en liten ändring i förhållande till tidigare detaljplan. Bedömningen behöver göras i dialog med tillsynsmyndigheten för det förorenade området.⁶⁸ Även om viss hänsyn bör tas till befintlig tillåten markanvändning kan vissa utredningar och eventuellt undersökningar behöva göras för att säkerställa att markanvändningen är lämplig. Utgångspunkten för hur omfattande utredningar och eventuellt undersökningar som behöver göras är graden av misstanke om att det finns en förorening på platsen som riskerar påverka människors hälsa och miljön.

Om det inom eller i nära anslutning till planområdet finns ett objekt (förorenat område) som finns med i EBH-stödet, vilket finns tillgängligt för kommunen i form av länsstyrelsernas kartsikt på webben alternativt på webbplatsen "Geodataportalen"⁶⁹, är det lämpligt att genomföra en MIFO fas 1-inventering. En sådan inventering innebär en insamling av historisk information om objektet/fastigheten och utifrån denna information en översiktlig bedömning av vilken risk detta kan innebära för människors hälsa och miljön.⁷⁰ Om det

⁶⁶ Viss hänsyn bör dock tas till befintlig tillåten användning, se regeringens avgörande S2014/5422/PBB och Boverkets yttrande till detta. Om det för att ändra byggrätten endast görs tillägg till tidigare detaljplan, och ingen ny detaljplan därmed antas, kan dock krav på ytterligare utredningar normalt sett inte ställas utifrån PBL.

⁶⁷ Se vidare under rubriken "Hur gör man när undersökningsområdet och planområdet inte har samma avgränsning?".

⁶⁸ Se mer om tillsynsmyndighet under rubriken "Viktiga begrepp" ovan.

⁶⁹ www.geodata.se

⁷⁰ En MIFO fas 1 inventering ska följa den så kallade "MIFO-metodiken" i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 4918.

inte återfinns ett förorenat område inom eller i nära anslutning till planområdet men det ändå finns en industrihistorik för området bör en dialog föras med tillsynsmyndigheten för det förorenade området om huruvida det eventuellt ändå är motiverat att genomföra en MIFO fas 1-inventering.

Utredning av föroreningsituationen inför antagande

UTGÅNGSPUNKT – SÄKERSTÄLLT LÄMPLIG MARKANVÄNDNING

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen, och ett antagande av detaljplanen innebär att kommunen garanterar detta. Det kommunala ansvaret för detaljplanens genomförbarhet är långtgående. Innan en detaljplan som berör ett förorenat område antas måste därför undersöknings- och utredningsskedet vara avslutat. Omfattningen av undersökningarna bör diskuteras med tillsynsmyndigheten innan genomförande, så att undersökningen blir tillräckligt omfattande och det inte krävs ytterligare undersökningar i ett senare skede som leder till fördyringar och förseningar.

GENOMFÖRT ÅTGÄRDSUTREDNING OCH ENKLARE RISKVÄRDERING

Innan detaljplanen antas bör man även i en åtgärdsutredning ha utrett hur man ska åtgärda föroreningen⁷¹ och vad det kommer att kosta. Avhjälpandeåtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem. Det är först då man vet om marken kan bli lämplig för ändamålet eller inte. I praktiken innebär det att det behöver göras en enklare form av riskvärdering⁷² innan detaljplanen kan antas.

ÅTGÄRDER GENOMFÖRDA – UNDANTAG VID VILLKOR OM AVHJÄLPANDE

De avhjälpandeåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för detaljplanens ändamål bör i första hand genomföras innan detaljplanen antas så att marken vid antagandet är lämplig för det ändamål som anges. Eftersom arbetet med avhjälpandeåtgärderna är en tidskrävande process behöver detta arbete påbörjas tidigt. I annat fall finns risk att arbetet stannar upp exploateringen.

Om det finns skäl att förmoda att avhjälpandeåtgärder inte kommer att vidtas innan detaljplanen antas så finns möjlighet att villkora besluten om bygglov genom bestämmelser i 4 kap. 12 § punkt 1 och 14 § punkt 4 PBL. Bygglov⁷³ eller startbesked får då inte ges förrän en förorening har avhjälpits eller markens lämplighet för bebyggelse kan säkerställas genom att skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomten^{74, 75, 76}.

⁷¹ Utredningen bör även omfatta lokalisering av eventuella nedgrävda cisterner och en bedömning av deras innehåll.

⁷² De i riskbedömningen framtagna riskerna värderas i förhållande till ekonomi, teknik och andra aspekter för att ta fram mål för åtgärder.

⁷³ Bestämmelsen omfattar även rivningslov och marklov.

⁷⁴ Detta innebär en begränsning eftersom det förorenade områdets avgränsning kan gå utanför tomtgränsen.

⁷⁵ 4 kap. 12 § PBL måste nästan alltid kombineras med en bestämmelse om villkor för lov enligt 4 kap. 14 § PBL.

⁷⁶ I 9 kap. 37 a § PBL anges att om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges. Av 10 kap. 23 § första stycket 5. PBL framgår att byggnadsnämnden inte får meddela startbesked förrän de villkor som uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda. Se prop. 2013/14:126 s. 190-193. Möjligheten att i detaljplanen skjuta på genomförandet till innan startbesked infördes januari 2016.



För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt, genom undersökningar eller liknande, att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anges i villkoret blir lämplig för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärder är realistiska och genomförbara. I Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan anges att planbestämmelser ska formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få.⁷⁷ För att veta om avhjälpandeåtgärder är realistiska och rimliga bör kostnaderna för avhjälpandeåtgärder i stort vara kända innan antagandet av detaljplanen.

Det är också viktigt att betona att bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL endast kan användas när det är fråga om lovpliktiga åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning.⁷⁸ Det innebär bland annat att det inte finns möjlighet att ha villkor om att åtgärder måste genomföras när det gäller allmän platsmark som naturmark med mera, eftersom det inte finns lovplikt på sådan mark.

⁷⁷ Punkt 1.1.1 i Boverkets [allmänna råd](#) (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Se även på Boverkets kunskapsbank om [planbestämmelser som saknar lagstöd](#).

⁷⁸ Exempelvis kan detta gälla vid planläggning av skola, med byggnader och skolgård. Anläggandet av själva skolbyggnaderna är då bygglovspliktiga. Även utemiljön, skolgården, ska ingå i bygglovsprövningen. Det är dock inte lika klart att anläggandet av skolgården är att betrakta som en väsentlig ändring av markens användning. Det är då oklart om bestämmelsen kan få till stånd en sanering av marken vid skolgården och därigenom en lämplig markanvändning.

Om föroreningsfrågan inte är tillräckligt utredd

Det är alltid kommunen⁷⁹ som ansvarar för att utredning och planläggning blir korrekt genomförda. Även om kommunen låter exploatören eller någon annan stå för såväl utredningar som kostnader i detaljplanarbetet har kommunen kvar det formella ansvaret för detaljplanprocessen och för att marken blir lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen.

Om föroreningsfrågan inte är tillräckligt utredd innan en detaljplan antas kan detta leda till skadeståndsanspråk mot kommunen för felaktig myndighetsutövning.⁸⁰ Om föroreningsfrågan inte är tillräckligt utredd innan detaljplanen antas ska den också upphävas av länsstyrelsen förutsatt att beslutet kan antas innebära att bebyggelse i enlighet med detaljplanen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.⁸¹ Om föroreningssituationen inte bedöms påverka människors hälsa och säkerhet direkt men ändå bedöms påverka den omgivande miljön, så kan inte Länsstyrelsen upphäva detaljplanen utifrån sin överprövningsmöjlighet. Vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen kommer dock även detaljplanens lämplighet utifrån den omgivande miljön att prövas. Beslutet om att anta detaljplanen kan då komma att upphävas om föroreningssituationen inte beaktats tillräckligt för att säkerställa lämpligheten med markanvändningen utifrån miljöhänsen.⁸²

Hur gör man när undersökningsområdet och planområdet inte har samma avgränsning?

Undersökningsområdet (området som omfattas av undersökningar gällande föroreningssituationen) och detaljplaneområdet har inte alltid samma avgränsning. Beroende på föroreningskaraktär⁸³, dess avgränsning samt markförhållanden på platsen kan undersökningar och avhjälpandeåtgärder behöva ske även utanför detaljplaneområdet. Orsaken till detta är att delar av det förorenade området som finns utanför detaljplaneområdet, eller ett annat förorenat område som finns utanför planområdet, kan innebära en risk för exponering av farliga ämnen för de boende inom detaljplaneområdet. Föroreningar utanför planområdet kan även innebära en risk för att ett sanerat och åtgärdat planområde återförorenas genom att föroreningarna sprider sig in på det åtgärdade området.

Det är därför angeläget att redan tidigt i planprocessen samråda med tillsynsmyndigheten för det förorenade området gällande undersökningsområdets avgränsning och efterbehandlingsbehov. För att hantera föroreningsproblematiken utanför detaljplaneområdet kan det vara nödvändigt att ha villkor om skyddsåtgärder inom planområdet.⁸⁴ Det kan därför krävas undersökningar för att se i vilken utsträckning området kring planområdet är

⁷⁹ Det är normalt sett kommunens plan- och byggavdelning som har uppgiften att utreda och ta fram underlag inför antagandet av detaljplanen. Beslut om att anta en detaljplan fattas enligt 5 kap. 27 § PBL av kommunfullmäktige som dock kan uppdraga detta åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

⁸⁰ Se 3 kap. 2 § skadeståndslagen (1972:207). Se även rättsfallen från Svea Hovrätt 2012-01-16 (T 728-11) och 2013-09-20 (T 7240-12). Domarna har överklagats till Högsta domstolen som i det första fallet avskrev målet efter att överklagandet återkallats (HD 2012-03-01, T 753-12) och i det andra fallet beslutade att inte meddela prövningstillstånd (HD 2014-04-29, T 5185-13).

⁸¹ Enligt 10 § andra stycket punkt 5 PBL ska Länsstyrelsen överpröva kommunens beslut om beslutet kan antas innebära att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket.

⁸² För att verka för detaljplanens genomförbarhet bör därför Länsstyrelsen i sin tillsynsvägledning gentemot kommunen i samrådet kring detaljplanen även påpeka brister i underlaget vad gäller föroreningssituationens påverkan på miljön.

⁸³ Exempelvis klorerade organiska föroreningar från kemtvättar är svåra att förutsäga och kan spridas över stora områden, medan bekämpningsmedel från handelsträdgårdar generellt sett är mindre rörliga.

⁸⁴ Exempelvis för att förhindra spridning av föroreningar till följd av ändrad grundvattenströmning.

förorenat och om förorening sprider sig in mot planområdet. Resultatet av dessa undersökningar behövs för att kunna bedöma områdets lämplighet för exempelvis bebyggelse. Om det går att låta detaljplaneområdet omfatta hela det område som behöver undersökas så kan det underlätta arbetet och möjligheterna att få föroreningsfrågan tillräckligt utredd inför antagandet av detaljplanen.



Utanför detaljplanelagt område

Ansökan om förhandsbesked

Ett beslut om förhandsbesked innebär ett bindande beslut om att den sökta åtgärden kan tillåtas på avsedd plats, det vill säga att markanvändningen är lämplig.⁸⁵ Ett förhandsbesked om att marken är lämplig gäller vid en ansökan om bygglov inom två år. Vid ansökan om förhandsbesked gällande bygglov utanför planlagt område bör i princip samma arbetsgång som vid ansökan om bygglov utanför detaljplanelagt område följas (se förslag på arbetsgång nedan). Även här bör alltså en avstämning gentemot Länsstyrelsens kartsikt på webben alternativt Geodataportalen⁸⁶ göras av handläggaren för ansökan om förhandsbesked (punkten 1 nedan). Om ansökan berör ett potentiellt förorenat område bör tillsynsmyndigheten uppmärksammas om detta (punkten 2 nedan) och även sökanden bör informeras (punkten 3 nedan). Själva prövningen av ansökan om förhandsbesked omfattar själva lokaliseringsfrågan, det vill säga frågan om platsen lämpar sig för det man vill bygga (motsvarande punkten 4 nedan). Detaljfrågor såsom utformning och exakt placering prövas dock först senare i själva bygglovsprövningen. Vid beslut om förhandsbesked bör det finnas en upplysning om föroreningssituationen (jämför punkten 5 nedan).

I vissa fall kan särskilda krav ställas i förhandsbeskedet på utformningen eller utförande för att åtgärden ska kunna tillåtas.⁸⁷ Eventuellt skulle sådana villkor kunna omfatta krav på efterbehandlingsåtgärder.

Förhandsbesked bör kunna rekommenderas i de fall det finns indikation på att ansökan berör ett misstänkt förorenat område.

⁸⁵ 9 kap. 17 § [PBL](#)

⁸⁶ www.geodata.se

⁸⁷ 9 kap. 39 § 3. [PBL](#)

Ansökan om bygglov

Vid bygglovshantering⁸⁸ utanför detaljplanlagt område bör i stort samma arbetsgång som för bygglov inom detaljplanlagt område följas. Den stora skillnaden är att lokaliseringsfrågan inte prövats om området inte är detaljplanlagt, vilket innebär att en prövning enligt 2 kap. PBL även ska göras vid bygglovsprövningen. Om det finns misstanke om föroreningar kan det därför krävas utredningar och eventuellt undersökningar för att kunna bedöma om markanvändningen är lämplig. Nedan ges förslag på arbetsgång.

FÖRSLAG PÅ ARBETSGÅNG

1. När en bygglovsansökan kommer in till byggnadsnämnden bör det göras en rutinmässig avstämning mot Länsstyrelsens kartsikt över potentiellt förorenade områden (baserat på EBH-stödet), alternativt Geodataportalen⁸⁹ om sådant kartsikt saknas, för att se om det område som bygglovet avser på något sätt berör ett eventuellt förorenat område.
2. Om bygglovet berör⁹⁰ ett eventuellt förorenat område ska tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken omgående uppmärksammas på att en bygglovsansökan inkommit. Tillsynsmyndigheten kan då vid behov agera med stöd av miljöbalken.⁹¹
3. Den som sökt bygglovet ska informeras om att tillsynsmyndigheten kan komma att ställa krav på undersökningar och/eller avhjälpandeåtgärder för att till exempel förhindra föroreningsspredning.
4. En prövning av bygglovsansökan görs. Prövningen ska även omfatta en lokalisering-utredning där det utreds och undersöks vilka föroreningar som eventuellt finns och hur de avgränsas och vilka åtgärdsbehov som finns. En dialog behöver då föras med tillsynsmyndigheten om exempelvis omfattning av undersökningar och bedömning av åtgärdsbehov.
5. Om bygglov trots föroreningssituationen beviljas ska en upplysning om föroreningssituationen göras i bygglovsbeslutet och det ska finnas en uppmaning om att ta kontakt med tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten bör även få en kopia av själva bygglovsbeslutet.
6. Föroreningsfrågan bör även tas upp igen vid det tekniska samrådet inför startbesked, då andra frågor som grundläggning, dagvatten, radon med mera hanteras. Föroreningsfrågan ska dock i enlighet med ovan hanteras redan tidigare i bygglovsprocessen och ska i det tekniska samrådet mer ses som kompletterande och förtydligande information.

⁸⁸ Gäller även ansökan om mark- eller rivningslov.

⁸⁹ www.geodata.se

⁹⁰ Även de fastigheter som ligger i anslutning till den fastighet som ska bebyggas är berörda.

⁹¹ se 9 kap. 23-24 §§ PBL. Observera att även Länsstyrelsen kan vara tillsynsmyndighet (se stycket "Tillsynsmyndighet").



Hantering av kvarlämnade föroreningar

Utgångspunkten är att inte lämna kvar föroreningar på kvartersmark för bostadsändamål.⁹² För övrig markanvändning kan det dock i vissa fall finnas möjlighet att lämna kvar föroreningar. Det måste då tydligt framgå i detaljplanen att föroreningar har lämnats kvar och att detta kan innebära restriktioner, som till exempel att kvarlämnade föroreningar inte får byggas över.

För att tydliggöra att man inte ska bygga över tidigare vidtagna avhjälpandeåtgärder, i form av exempelvis övertäckningar och inkapslingar som gjorts med syfte att skapa skyddande lager mellan de förorenade massorna och omgivningen, så kan ett föreläggande om försiktighetsmått ställas till fastighetsägaren av tillsynsmyndigheten för det förorenade området. Detta föreläggande kan skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel och gäller då även mot kommande fastighetsägare.⁹³ En förutsättning för ett föreläggande om restriktioner i markanvändningen är bland annat att det finns en bedömd risk som grund för dessa restriktioner.⁹⁴ Om föreläggandet om restriktioner inte längre är aktuellt ska tillsynsmyndigheten ta bort inskrivningen.

Det är bra att registrera i kommunens handläggningssystem (driftsinstruktioner, skötsel-instruktioner och kartsystem med mera) att det finns föreläggande/restriktioner gällande fastigheten i fastighetsregistret. Det kan annars vara svårt att se till att man uppmärksammar kvarlämnade föroreningar vid åtgärder som inte kräver bygglov eftersom en avstämning mot detaljplanen inte alltid görs då.

⁹² Om föroreningar ändå i någon mån lämnas kvar på kvartersmark (mark för bostadsändamål) finns möjligheten att begränsa byggandet med stöd av 4 kap. 11 § och 16 § punkt 1 PBL. Av lagrummen framgår att kommunen i en detaljplan får bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan, byggnaders användning och byggnadsverks placering, utformning och utförande.

⁹³ 26 kap. 15 § miljöbalken

⁹⁴ Se även den vägledning, "PM om fastighetsanknutna förelägganden", som Länsstyrelsernas juristsamverkansgrupp för EBH-frågor tagit fram och som ligger på www.ebhportalen.se under Vägledning från Juristsamverkansgruppen.

Summering och fortsättning

Sammanfattningsvis kan det nämnas att det är viktigt med en god kommunikation mellan de tjänstemän som hanterar miljöbalken och de som hanterar plan- och bygglagen. Det är också viktigt att föroreningsfrågan aktualiseras så tidigt som möjligt i planärenden. Om så är fallet ökar möjligheterna att hantera föroreningssituationen inom den fysiska planeringen på ett så bra sätt som möjligt.

En målsättning framöver är att denna vägledning, tillsammans med andra vägledningar inom området kan vara ett steg på vägen till att Naturvårdsverket och Boverket tar fram en uppdaterad version av vägledningen⁹⁵ gällande fysisk planering av förorenade områden.

Denna vägledning samt annan vägledning gällande hantering av förorenad mark inom planering och lovgivning finns tillgänglig på EBH-portalen under rubriken ”Fysisk planering och EBH”.⁹⁶

⁹⁵ Naturvårdsverkets rapport 5608 Förorenade områden och fysisk planering (2006).

⁹⁶ Länk: <http://www.ebhportalen.se/Sv/Pages/fysisk-planering-och-ebh.aspx>

Bilaga A

Praktiska exempel

Förorening utanför planområdet

BAKGRUND

En ny detaljplan ska tas fram för bostadsbebyggelse på tidigare obebyggd naturmark, det vill säga ändrad markanvändning. Strax utanför planområdet fanns tidigare en handels-trädgård. Den f.d. handelsträdgården har hanterat bekämpningsmedel som till exempel DDT och har riskklass 2 enligt genomförd MIFO fas 1-inventering. Vissa enklare undersökningar har genomförts och har visat på låga halter av föroreningar.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Är det motiverat att gå vidare med undersökningar och i så fall i vilken omfattning?

Även om förorening finns utanför planområdet kan denna påverka boende inom planområdet och kan behöva utredas. Omständigheter som är av betydelse när man tittar på om det behöver göras utredningar av föroreningssituationen utanför planområdet är exempelvis spridningsrisk, exponeringsrisk, föroreningarnas farlighet och avstånd mellan boende och potentiell förorening. Om det enligt detaljplanen ska placeras bostäder i direkt närhet av det potentiellt förorenade området bedöms exponeringsrisken för människor öka vilket utgör skäl för ytterligare utredningar.

Undersökningar bör genomföras i den omfattning att det går att säkerställa lämplig markanvändning. Undersökningar enligt MIFO kan vara motiverade, men både enklare och mer detaljerade undersökningar kan vara motiverade. Detta får avgöras från fall till fall beroende på förutsättningarna. I detta fall skulle en enklare undersökning kunna vara tillräcklig, det vill säga mindre omfattande än en MIFO fas 2-undersökning, med hänvisning till att vissa undersökningar som genomförts i anslutning till det förorenade området visat på låga föroreningshalter. Kompletterande undersökningar kan dock behövas för att säkerställa att marken inte har föroreningar i halter som skulle kunna innebära en risk för de boende inom planområdet, exempelvis vid vistelse inom det förorenade området.

Hade det varit någon skillnad om det förorenade området låg 200 meter utanför planområdet och var orsakat av en kemtvätt som använt perkloretylen?

Bedömningen av vilka undersökningar av föroreningssituationen som krävs för att utreda om önskad markanvändning är lämplig inom planområdet får avgöras från fall till fall. En kemtvätt som använt sig av klorerade lösningsmedel som exempelvis perkloretylen, vilka bedöms ha en mycket hög farlighet och en stor spridningsbenägenhet. Trots att kemtvätten varit belägen långt bort från planområdet kan föroreningar från den tidigare kemtvätts-verksamheten sprida sig till planområdet och dess nära omgivning. Det hade därför behövt genomföras undersökningar av exempelvis grundvattnet utanför planområdet för att säkerställa planens lämplighet, även om det förorenade området ligger längre bort.

Kvarlämnade föroreningar

BAKGRUND

Ett område där det tidigare bedrivits industriell verksamhet i form av bland annat pappersbruk görs om till bostadsbebyggelse och parkmark (allmän platsmark), och en ny detaljplan för denna ändrade markanvändning tas fram. I anslutning till planområdet ligger en sjö. På vissa delar av den allmänna platsmarken kommer föroreningar några meter ner i marken att lämnas kvar med motiveringen att det blir för dyrt och svårt att sanera dessa förorenade massor i förhållande till den ringa risk för de boendes hälsa som den djupt liggande föroreningen innebär. Föroreningarna kommer dock att kapslas in med en fysisk barriär för att minska utläckage av föroreningar till den närliggande markmiljön och grundvattnet.

FRÅGESTÄLLNING

Hur kan man göra för att försöka säkerställa att kvarlämnade föroreningar inte innebär en risk även på lång sikt?

Det ska tydligt framgå i detaljplanen att föroreningar har lämnats kvar och vilka restriktioner i markanvändningen som detta medför. Tillsynsmyndigheten för det förorenade området begär in underlag för en beskrivning av kvarlämnade föroreningar och restriktioner. Tillsynsmyndigheten kan sedan rikta ett föreläggande om restriktioner och försiktighetsmått till fastighetsägaren som kan skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel med stöd av 26 kap. 15 § miljöbalken.

Restriktionerna bör även registreras i kommunens olika handläggningssystem (driftsinstruktioner, skötselinstruktioner och kartsystem med mera). En försiktighetsåtgärd kan vara upprätthållande av ett kontrollprogram som ser över hur föroreningsspridningen från det inkapslade området ser ut över tid.

Hur mycket undersökningar krävs innan antagande av en detaljplan?

BAKGRUND

Ett område där mindre verkstadsindustri bedrivits ska omvandlas till bostadsområde vilket kräver en ny detaljplan. Översiktliga undersökningar genomförs på fastigheten som visar på höga halter av metallföroreningar i yttlig jord samt i grundvattnet. Provtagning sker i enstaka punkter. Föroreningen är inte avgränsad. En uppskattning av vilka avhjälpandeåtgärder som är nödvändiga för att säkerställa lämpligheten med markanvändningen, och kostnaden för att utföra dessa avhjälpandeåtgärder, har därmed heller inte kunnat göras. I planbeskrivningen anger kommunen att föroreningssituationen kommer att hanteras i samband med projekteringen inför byggnationen. Miljökontoret, som är tillsynsmyndighet för det förorenade området, har i plansamrådet meddelat att de är nöjda med det. Detaljplanen antas.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Finns det anledning för Länsstyrelsen att överpröva detaljplanen?

Föroreningssituationen är inte utredd i sådan omfattning vad gäller utbredning och kostnader för att vidta avhjälpandeåtgärder att det går att säkerställa att den i detaljplanen angivna markanvändningen, bostadsbebyggelse, är lämplig med hänvisning till människors hälsa och säkerhet. Det finns därför anledning för Länsstyrelsen att överpröva detaljplanen med stöd av 10 § andra stycket punkt 5 PBL.

Vad kan hända vid ett överklagande av detaljplanen med hänvisning till bland annat föroreningssituationen?

Vid ett överklagande av detaljplanen kan beslutet om att anta detaljplanen upphävas med anledning av att föroreningssituationen inte är tillräckligt utredd vad gäller utbredning och behov av avhjälpandeåtgärder och kostnader för dessa, och att det därmed inte går att säkerställa att markanvändningen enligt planen är lämplig.

Är det nödvändigt att eventuella avhjälpandeåtgärder genomförs innan detaljplanen antas?

Det finns möjlighet att villkora beslut om bygglov⁹⁷ som innebär att avhjälpandeåtgärder inte behöver ske förrän i bygglovsskedet. För att kunna använda sig av den möjligheten krävs dock att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anges i villkoret blir lämplig för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Det kräver i sin tur att föroreningen i stort är avgränsad och att det finns en uppskattning av kostnaden för att vidta nödvändiga avhjälpandeåtgärder.

⁹⁷ Genom bestämmelser i 4 kap. 12 § punkt 1 och 14 § punkt 4 [PBL](#)

Ny detaljplan utan ändrad markanvändning

BAKGRUND

En del av ett industriområde ska byggas ut för att en av industrierna ska kunna utöka sin verksamhet, och en ny detaljplan för området ska med anledning av detta tas fram. Industriområdet omfattas av en detaljplan från 1960-talet som anger att marken inom området ska användas för industriändamål. Enligt EBH-databasen finns det tre potentiellt förorenade områden inom området. Objekten är identifierade men inte inventerade. Två av objekten har branschklass tre och ett av objekten har branschklass ett.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Finns det möjlighet att ställa krav på ytterligare utredningar innan detaljplanen antas?

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen, och ett antagande av detaljplanen innebär att kommunen garanterar detta. Detta gäller även om markanvändningen är samma som i den tidigare gällande detaljplanen. Detaljplanen kan ha varit antagen för länge sedan då kunskapen om förorenings-situationen och riskerna med denna var mycket mindre än vad den är idag. Den som använder marken idag, såväl som en kommande köpare av marken som kan komma att vilja utveckla användningen av marken i framtiden, ska kunna förlita sig på att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen och att inte några oförutsedda kostnader och tidsutdräkter sker med anledning av att planens lämplighet inte utretts i tillräcklig omfattning. Oförutsedda kostnader kan exempelvis uppkomma genom att tillsynsmyndigheten för det förorenade området ställer krav på undersökningar och försiktighetsåtgärder, och eventuellt efterbehandlingsåtgärder, i samband med att de får kännedom om en kommande ombyggnation.

I det aktuella fallet behövs ytterligare utredningar av föroreningssituationen innan detaljplanen antas för att kunna säkerställa att det är lämpligt att använda marken för industriändamål. Detta alltså oberoende av att marken redan tidigare använts för detta ändamål.

Hur gör man om man vid undersökningar inom området kommer fram till att det finns föroreningar som skulle kunna innebära en risk för inomhusmiljön?

Om det finns föroreningar under industribyggnaderna som skulle kunna medföra risker för de som vistas inne i byggnaderna är detta något som påverkar lämpligheten för markanvändningen. Utgångspunkten är att åtgärder vidtas innan antagandet av detaljplanen som säkerställer att inomhusmiljön är godtagbar för industriändamål. Det kan vara möjligt att skjuta på genomförandet av dessa åtgärder fram till beslut om startbesked och åtgärderna ska då vara genomförda innan startbesked ges. Förutsättningen för detta är dock att det redan vid antagandet av detaljplanen finns framtaget underlag som grund för bedömningen att de åtgärder som föreslås är rimliga och kommer att leda till att inomhusmiljön blir lämplig, även på lång sikt.⁹⁸ Att inomhusmiljön i detaljplaneperspektivet ska vara lämplig på lång sikt innebär att det kan vara otillräckligt att provtagningar av inomhusluften visar på att denna idag ligger under gällande gränsvärden, i det fall det finns risk för att förorenings-

⁹⁸ Se vidare ovan under rubriken "Åtgärder genomförda – undantag vid villkor om avhjälpande".

spridningen till inomhusmiljön i framtiden skulle kunna öka genom exempelvis förändringar i byggnaden (sprickor, ombyggnationer m.m.) eller genom att föroreningsplymen rör sig (naturligt eller pga. exempelvis ändrat grundvattenflöde orsakat av pumpning).



Befintlig detaljplan där föroreningen inte var utredd vid antagandet av planen

BAKGRUND

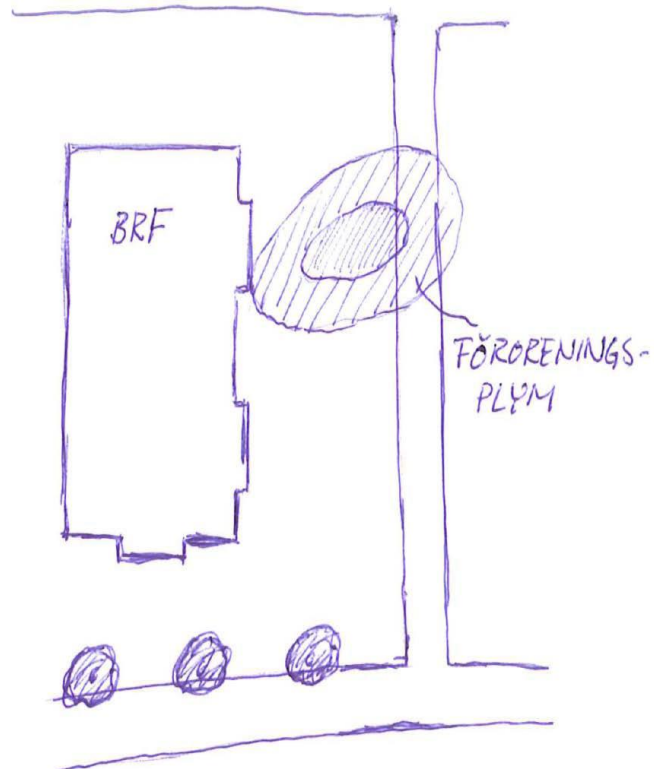
En detaljplan för bostadsbebyggelse antogs under tidigt 1990-tal. Innan dess användes marken för industriändamål. En del av området är redan bebyggt tidigt under 2000-talet. Senare under 2000-talet upptäcktes vid undersökningar inom området att det fanns ”tri” (trikloretylen, ett klorerat lösningsmedel) inom området. Nu ska en ny del bebyggas och en ansökan om bygglov för denna del har lämnats in.

FRÅGESTÄLLNINGAR

Hur kan föroreningssituationen hanteras inom ramen för bygglovshanteringen?

En bygglovsansökan som avser byggnation på ett förorenat område, och som gör att området tas i anspråk för det ändamål som anges i befintlig detaljplan, kan inte avslås enbart på den grunden att byggnationen sker på ett förorenat område. Utgångspunkten enligt PBL är att den markanvändning som anges i detaljplanen är lämplig. Detta förutsätter att föroreningsfrågan har hanterats i samband med antagandet av detaljplanen. Om så inte har skett kan krav på eventuella utredningar och åtgärder med anledning av föroreningssituationen inte ställas med stöd av PBL. Däremot kan miljöbalkens regler bli tillämpliga och ge möjligheter för tillsynsmyndigheten att agera så att föroreningssituationen beaktas i samband med byggnationen.

I det aktuella fallet bör tillsynsmyndigheten omgående informeras om att en bygglovsansökan inkommit som berör ett förorenat område.⁹⁹ Även den som sökt bygglovet bör kontaktas och få information om att tillsynsmyndigheten kan komma att ställa krav på undersökningar och/eller avhjälpandeåtgärder med anledning av föroreningssituationen. I bygglovsbeslutet ska en upplysning om föroreningssituationen göras och det ska finnas en uppmaning om att ta kontakt med tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten bör också få en kopia på beslutet.



⁹⁹ Se 9 kap. 23-24 §§ PBL.

Bilaga B

Ordlista – förorenade områden och fysisk planering

Följande ordlista utgör valda delar av en ordlista som är framtagen av Miljösamverkan Västra Götaland inom ramen för ett handläggarsöd¹⁰⁰ för ett strategiskt arbete med förorenade områden inom fysisk planering.

administrativa åtgärder: tillfälliga eller permanenta regler och restriktioner för exempelvis markanvändning och grundvattenuttag som syftar till att förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa och miljön.

adressat: någon man kan rikta krav mot.

allmänna intressen: allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse framgår av 2 kap. PBL.

anmälan om efterbehandlingsåtgärd inom förorenat område: en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ska göras till tillsynsmyndigheten (kommunala miljönämnden eller länsstyrelsen) om åtgärden kan medföra risk för spridning eller exponering av föroreningarna.

ansvarsutredning: utredning som syftar till att ange vilka som är juridiskt ansvariga för utredning och åtgärder på ett efterbehandlingsobjekt.

branschklassning: identifierade objekt klassificeras efter den bransch som bedrivits på platsen. Det finns fyra branschklasser där klass 1 är de branscher som bedöms mest riskabla från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Branschklassningen är generell och utgår inte från undersökningar eller upplysningar om objektet.

detaljplan: detaljplaner upprättas av kommunen för att reglera mark- och vattenanvändningen och byggandet. Genom detaljplanen kan både skyldigheter och rättigheter uppstå för kommunen och enskilda fastighetsägare.

EBH: efterbehandling.

EBH-stödet: Efterbehandlingsstödet är en nationell databas för arbetet med förorenade områden. Länsstyrelsen administrerar databasen, varje kommun har utdrag gällande sin kommun.

efterbehandling: åtgärd som varaktigt syftar till att eliminera eller minska den nuvarande och framtida påverkan på människors hälsa och miljö samt att begränsa inverkan på landskapet från föroreningar i mark, grundvatten, byggnader, anläggningar, sediment och från deponier.

¹⁰⁰ [Länk till handläggarsöd EJ tillgänglig längre](#)

efterbehandlingsobjekt: synonymt med förorenade områden. Ett område, deponi, byggnad, mark, grundvatten eller sediment som är så förorenat att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

exploatering: ianspråktagande av ett område för ny bebyggelse eller ny anläggning, till exempel järnväg, väg eller parkering. Generellt sett innebär detta en förändring av områdets användning.

exploateringsavtal: genomförandeavtal som kan upprättas mellan kommunen och en privat byggherre där kommunen inte äger marken. Avtalet reglerar parternas åtaganden under exploateringsfasen.

farligt avfall: avfall som enligt definitionen i avfallsförordningen (SFS 2011:927) klassas som farligt avfall.

fyllnadsmassor, fyllning, utfyllnad: Av människan påförda lösa massor som kan bestå av byggavfall, schaktmassor, etc.

fysisk planering: att avgöra hur mark- och vattenområden ska användas i tid och rum utifrån plan- och bygglagen. Resulterar oftast i olika typer av planer, som översiktsplan och detaljplan.

fördjupad översiktsplan: översiktsplan för mindre geografiska delar kallas fördjupad översiktsplan. Gäller parallellt med den kommunomfattande översiktsplanen.

förfrågningsunderlag: handlingar som tas fram som kalkylerbart underlag för upphandling av utredningar, efterbehandlingsåtgärder eller andra aktiviteter som behövs i efterbehandlingsarbetet.

förorenade områden: synonymt med efterbehandlingsobjekt. Ett område, deponi, byggnad, mark, grundvatten eller sediment som är så förorenat att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

förorening: utsläpp eller förekomst av ämnen och som medför risker för människors hälsa eller miljön eller naturresurser.

föroreningarnas farlighet: en av förutsättningarna för bedömning av risker. Här bedöms hur miljö- och hälsofarliga de föroreningar är som förekommer på objektet.

föroreningsnivå: en av förutsättningarna för bedömning av risker. Anger graden av förorening. Halterna på objektet relateras till lokal/regional bakgrundshalt och riktvärde och redovisas med fördel på kartor. Om möjligt ska även mängderna på objektet anges.

förstudie: det andra av de sex skedena i ett efterbehandlingsprojekt. Här görs utredningar om föroreningspotential, risker, ansvar och finansiering.

generellt riktvärde: riktvärde som gäller för många, men inte alla objekt i landet. Anger en nivå under vilken risk för oönskade effekter på människor eller miljö inte föreligger.

genomförande enligt PBL: alla åtgärder som vidtas för att förverkliga de mål som ställs upp i planer och andra beslut om markanvändningen. Vid plangenomförande används de finansiella och administrativa medel som står till förfogande till exempel inlösen av mark, gatubyggnadskostnader, fastighetsregleringar och säkerställande av mark för olika ändamål. Säkerställande av mark inbegriper till exempel sanering.

genomförandeavtal: civilrättsliga avtal som upprättas mellan kommunen och byggherren/exploatören för att säkerställa genomförandet av detaljplaner. Normalt kallas avtalet markanvisningsavtal när kommunen äger marken som ska bebyggas och exploateringsavtal när byggherren äger marken.

granskningsyttrande: Länsstyrelsen lämnar sin syn på hur kommunen tillgodoser bland annat riksintressen, hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer och mellankommunala intressen i utformning av en översiktsplan.

gränsvärde: en haltgräns (till exempel en miljökvalitetsnorm eller dricksvattennorm) som om den överskrids kan innebära juridiska, ekonomiska eller andra påtagliga konsekvenser.

huvudstudie: det tredje av de sex skedena i ett efterbehandlingsprojekt. Här görs undersökningar, utredningar, åtgärdsförslag och projekteringsdirektiv.

initiering: det första av de sex skedena i ett efterbehandlingsprojekt.

inventering: ett arbete som för en grupp objekt innebär genomgång av arkivmaterial och översiktliga fältundersökningar i syfte att uppskatta den potentiella risken med ett förorenat område.

känslighet/skyddsvärde: en av förutsättningarna för bedömning av risker. Här bedöms hur människor, växter och djur kan exponeras för föroreningarna och hur allvarligt man ser på denna exponering.

känslig markanvändning, KM: riktvärden för förorenad mark. För KM begränsar inte markkvaliteten valet av markanvändningen och grundvattnet skyddas. Exempel på känslig markanvändning är bostäder och parkmark.

lakning: den frisättning av föroreningar från sediment eller jord som sker när vatten (eller annan vätska) finns närvarande. Ämnet som var bundet vid fast material löses i vätskan.

lokaliseringsprövning: bedömning om en föreslagen lokalisering av bebyggelse, en anläggning eller verksamhet är förenlig med kraven på hänsyn till allmänna och enskilda intressen i olika lagar och med kommunala beslut om markanvändning i fysiska planer enligt PBL. En form av lokaliseringsprövning sker vid upprättandet av detaljplan.

lämplighetsbedömning: bedömning av en åtgärds lämplighet inom visst mark- eller vattenområde och som sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

markanvisningsavtal: genomförandavtal mellan kommunal markägare och privat exploatör som önskar förvärva och bebygga. Detta avtal reglerar de åtaganden som

respektive part skall utföra innan själva överlåtelsen av marken sker. Avtalet brukar även reglera själva överlåtelsen ofta i form av en fastighetsreglering eller avstyckning.

markanvändningsrestriktioner: begränsningar i användandet av mark eller vattenområden för att förhindra negativa effekter av föroreningarna på objektet.

MIFO fas 1: insamling av information om objektet/fastigheten. Kan vara information från arkivstudier, intervjuer med personer som arbetat/arbetar på fastigheten, granskning av fotografier eller flygfoton och liknande. Man hoppas få svar på vilka verksamheter som funnits på platsen, vilka kemikalier som hanterats, olyckor och liknande. MIFO fas 1 innehåller oftast inga provtagningar. Informationen används till första steget i riskklassningen.

MIFO fas 2: översiktliga miljötekniska undersökningar görs på fastigheten/objektet och resultaten ligger till grund för en ny riskklassning. I första hand väljs objekt/fastigheter med riskklass 1 eller 2 från MIFO fas 1.

miljöriskområde: ett mark- eller vattenområde som är så allvarligt förorenat att det är nödvändigt med begränsningar i användningen eller andra försiktighetsmått. Begränsningarna och försiktighetsmått ska vara nödvändiga för människors hälsa och/eller miljön. Detta är en juridisk definition och regleras i 10 kap. miljöbalken.

mindre känslig markanvändning MKM: riktvärden för förorenad mark. För MKM begränsar markkvaliteten valet av markanvändningen och grundvattnet skyddas inte. Exempel på MKM är kontorsbyggnader och industrier.

miljökonsekvensbeskrivning – MKB: processen att identifiera, förutse, utvärdera samt förebygga biofysiska, sociala och övriga relevanta konsekvenser av en föreslagen exploatering innan avgörande beslut är tagna och åtaganden gjorda. Rimliga alternativ ska också identifieras, beskrivas och bedömas. Enligt lagstiftningen ska MKB alltid göras för ÖP. Ett alternativ som alltid ska finnas med är ett nollalternativ, som innebär en framskrivning av dagens situation.

miljökvalitetsnormer: juridiskt bindande styrmedlen i miljöbalken. Föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt, utfärdade av regering efter beslut inom EU, för att skydda hälsa eller miljö. Miljökvalitetsnormer anger bland annat förorenings- och störningsnivåer som inte får över- eller underskridas. Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta dessa normer.

nollalternativet: ingen åtgärd genomförs.

områdesbestämmelser: områdesbestämmelser kan antas för begränsade områden som inte omfattas i detaljplan för att säkra att markanvändningen sker i enlighet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse. Bestämmelserna kan exempelvis ange grundragen för markanvändningen och maximal storlek för byggnader inom ett visst område.

PAH: polycykliska aromatiska kolväten.

planbestämmelse: reglering i detaljplan om rättigheterna att använda mark och vatten inom ett specifikt område

planer enligt PBL: regionplan, översiktsplan, områdesbestämmelser och detaljplan.

planprocess: den lagreglerade process som används när en ny plan ska utformas av kommunen.

planprogram: program som anger utgångspunkter och mål för en detaljplan.

påverkansområde: område där mark, grundvatten, ytvatten eller sediment är konstaterat förorenade eller på lång sikt riskerar att bli förorenade via spridning från föroreningskällan.

recipient: vattenmiljö som tar emot förorening.

riktvärde: den halt av förorening över vilken risk för oönskade effekter på människor eller miljö kan föreligga.

risk: sannolikheten för och konsekvenserna av de negativa effekterna på hälsa, miljö eller naturresurser som ett förorenat område kan ge upphov till.

riskbedömning: de risker, med avseende på människors hälsa eller miljön, som ett förorenat område kan ge upphov till identifieras och kvantifieras. Man gör jämförelser med riktvärden och bakgrundshalter och en bedömning av hur föroreningarna kan spridas till omgivningen samt en uppskattning av bidraget till den totala miljöbelastningen.

riskklassning: Identifierade objekt riskklassas med hjälp av uppgifter som samlas in vid arkivstudier, intervjuer och platsbesök. Området placeras i en riskklass som beror av föroreningarnas farlighet, föroreningsnivån, områdets spridningsförutsättningar samt känslighet för människors hälsa och naturens skyddsvärde. Det finns fyra riskklasser:

Riskklass 1: Mycket stor risk

Riskklass 2: Stor risk

Riskklass 3: Måttlig risk

Riskklass 4: Liten risk

riskvärdering: de i riskbedömningen framtagna riskerna värderas i förhållande till ekonomi, teknik och andra aspekter för att ta fram mål för åtgärder.

samråd enligt PBL: när planförslaget finns framme skickas det på samråd till berörda kontor, myndigheter, organisationer och företag. Under samrådstiden anordnas ofta samrådsmöten, öppet hus eller dylikt för att fånga upp synpunkter, bland annat från allmänheten.

sanering: åtgärder som helt eller delvis avlägsnar eller bryter ner föroreningar inom ett förorenat område.

skyddsobjekt: människor, djur, växter, naturresurser, områden eller ekosystem som man önskar skydda mot skadliga effekter.

skyddsvärde: en bedömning av hur angeläget det är att skydda arter eller ekosystem som exponeras för föroreningar. Skyddsvärdet baseras huvudsakligen på förekomsten av värdefull natur.

spridningsförutsättningar: föroreningsens utbredning och förutsättningar för vidare spridning i miljön. Hänsyn tas till mark- och vattenförutsättningar och till föroreningarnas egenskaper. En av de fyra delar som tillsammans bildar grunden för riskbedömning.

tematiskt tillägg till översiktsplanen – TÖP: belysningen av en särskild fråga i hela eller delar av kommunen som är ett komplement till den kommunomfattande översiktsplanen, exempelvis för vindkraft eller förorenade områden.

tillsynsmyndighet: den myndighet som utövar tillsyn enligt miljöbalken över förorenade områden. Ofta kommunens miljönämnd men det kan också vara länsstyrelsen eller Generalläkaren.

uppföljning: det sjätte av de sex skedena i ett efterbehandlingsprojekt. Här görs efterkontroller, garantibesiktningar och erfarenhetsåterföring.

upplysningsskyldighet: miljöbalken 10 kap. 9 §. Den som äger eller brukar en fastighet och upptäcker en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska genast underrätta tillsynsmyndigheten. Kravet gäller även exploatör.

urvalskriterier: kriterier som används i riskvärderingen för att välja åtgärdsalternativ. Kan avse måluppfyllelse, teknik och ekonomi samt allmänna och enskilda intressen.

verksamhetsutövare: Den som enligt miljöbalken har ansvar när en åtgärd, som schaktning utförs eller den som bedriver en verksamhet som påverkar miljön eller människors hälsa.

åtgärdskrav: en precisering i mätbara och kalkylerbara termer av vad som ska åstadkommas på ett efterbehandlingsobjekt för att åtgärdsmålen ska uppfyllas.

åtgärds mål: funktionsmål som anger hur området kan användas efter åtgärderna samt kvantitativa mål som sätts med hänsyn till de risker objekt medför och till vad som är tekniskt möjligt, miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt.

åtgärdsutredning: en utredning som belyser vilka åtgärder som kan vara tillämpbara på ett objekt med hänsyn till förhållandena på platsen, kostnaderna, riskreduktionen och andra relevanta aspekter.

översiktsplan – ÖP: kommuntäckande plan som anger hur kommunens mark- och vattenanvändning (bebyggelse, transporter, jord- och skogsbruk m.m.) ska utvecklas på sikt. Ska enligt lag finnas i varje kommun och ska dessutom aktualitetsprövas under varje mandatperiod. Översiktsplanen är i regel utgångspunkt för detaljplaneringen inom kommunen men till skillnad från detaljplanen, inte juridiskt bindande.



Länsstyrelserna
