

Ändringar i PBL som avser bygglov m.m. vid årsskiftet 2014/15

johan.hjalmarsson@regeringskansliet.se

Innehåll

- **Ökat utrymme för avvikelser**
- **Större möjligheter att godta planstridiga byggnadsverk**
- **Flexiblare hantering av s.k. planvillkor**
- **Flexiblare hantering av s.k. allmänt ändamål**
- **Möjlighet att införa lovplikt för ändring**
- **Endast användningsförbud om synnerliga skäl när det finns ett interimistiskt slutbesked**
- **Färre krav för kompletterande åtgärder utanför områden med detaljplan**
- **BN får förbjuda att en åtgärd utförs på nytt**

Ökat utrymme för avvikelser

- **Liten avvikelse är för liten!**
 - Större avvikelser före ÄPBL
- **Resurskrävande planändringar kan undvikas**
- **...men systemet får inte leda till minskad tilltro till planeringen eller de demokratiska processerna**

Ökat utrymme för avvikelser

Under genomförandetiden
(5-15 år)

- Begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna **användas eller bebyggas** på ett ändamålsenligt sätt
- Ej betydande miljöpåverkan eller begränsa annans rättighet

Efter genomförandetiden

- Förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget **gemensamt behov** eller ett **allmänt intresse**
- Utgör ett **lämpligt komplement** till den användning som har bestämts i planen

Under genomförandetiden

- **Begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt**
 - Avvikelsen förenlig med detaljplanens syfte
 - Angelägna från allmän synpunkt, inte kunnat förutses
 - Endast undantagsvis annan markanvändning
 - Åtgärden ska underordna sig den planenliga bebyggelsen
 - Transformatorstation, bullerplank, skydds- och säkerhetsåtgärder
 - Inte avsikten att kunna bygga väsentligt mer på platsen

Efter genomförandetiden



- **Tillgodose ett angeläget gemensamt behov**
 - Endast detaljplaner, inte områdesbestämmelser
 - Avvikelsen förenlig med planens syfte
 - Åtgärden väsentlig för flera människor
 - Komplementbyggnad för förvaring av cyklar, en ny tvättstuga eller ett förråd på prickmark
 - Inte enbart till nytta för en eller några få personer
 - Ej avvikelse för enstaka en- eller tvåbostadshus, men OK om åtgärden tillgodoser angeläget behov för flera hus
 - ”Angeläget”: väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden

Efter genomförandetiden

- **Tillgodoser ett allmänt intresse**
 - Endast detaljplaner, inte områdesbestämmelser
 - Avvikelsen förenlig med planens syfte
 - Till nytta för samhället eller en bredare allmänhet
 - Väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, transformator på allmän plats
 - Även inom kvartersmark för ”offentliga verksamheter”, t.ex. friluftsliv, idrott, kultur, skola, hamn eller större parkeringar

Efter genomförandetiden

- **Ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen**
 - Endast detaljplaner, inte områdesbestämmelser
 - Måste inte vara förenligt med planens syfte
 - Service och mindre verksamheter som inte är störande i bostadsområden, t.ex. kvartersbutik
 - En- eller tvåbostadshus som delvis inreds som arbetslokal, t.ex. litet arkitektkontor eller frisör

Efter genomförandetiden

- **Ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen, forts.**
 - Åtgärden får inte vara dominerande i förhållande till den planenliga verksamheten
 - Huvudsakligen avvikelser från användningsbestämmelser
 - Ej bygga på prickmark
 - Ej enskilda verksamheter på allmän plats
 - ”Lämpligt”: Omgivningspåverkan har stor vikt
 - Buller, antal besökare, parkering, miljöaspekter, avfallshantering, VA, störningar, allmän trevnad
 - Ej lov för verksamheter i bostadsområden som förutsätter att tomten används som upplag

Räckvidden för avvikelser regleras

Ej lov om åtgärden kan antas medföra

- **betydande miljöpåverkan, eller**
- **begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen**
 - ”Rättighet”: både sakrättigheter och planenlig användning
 - Inga nya störande verksamheter intill störningskänsliga verksamheter, och vice versa
 - Även ej pågående planenlig verksamhet skyddas
 - ”I omgivningen”: i första hand fastigheter eller tomter i direkt anslutning till platsen, men även på större avstånd

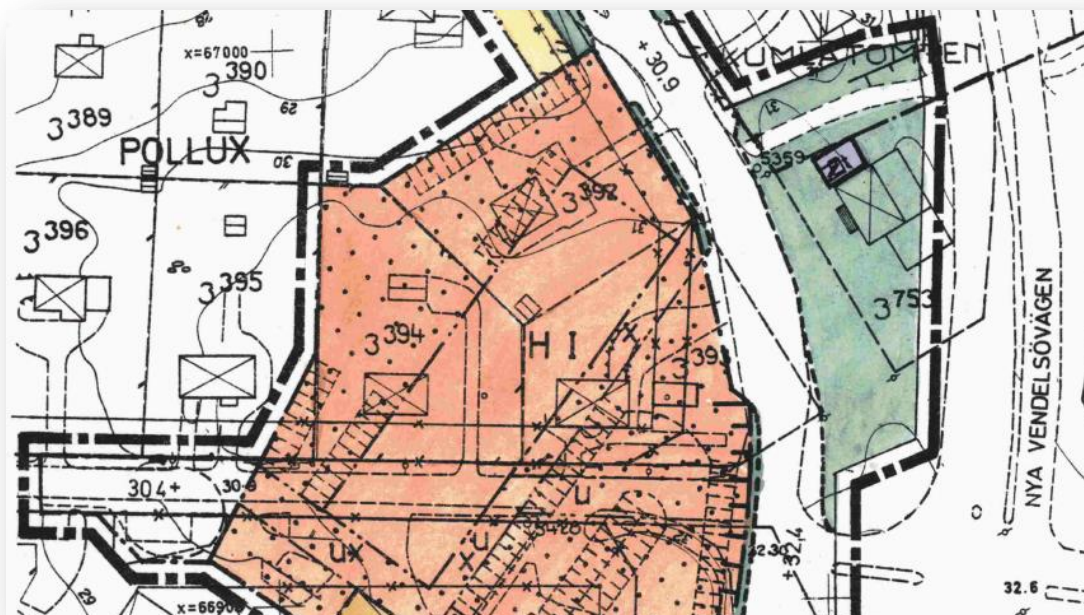
Regeringen påminner



- **Samlad lämplighetsbedömning behövs**
 - Åtgärdens syfte, karaktär och omfattning
 - Åtgärdens inverkan på omgivningen
- **Ingen rätt till avvikelser**
- **Större avvikelser förutsätter att planen ändras eller upphävs**
- **Inga följdändringar i andra lagar**

Större möjligheter att godta planstridiga byggnadsverk och fastigheter

- Planstridigheter kan även accepteras enligt ÄPBL och PBL



Planvillkor som ska vara uppfyllt för beslut om startbesked

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

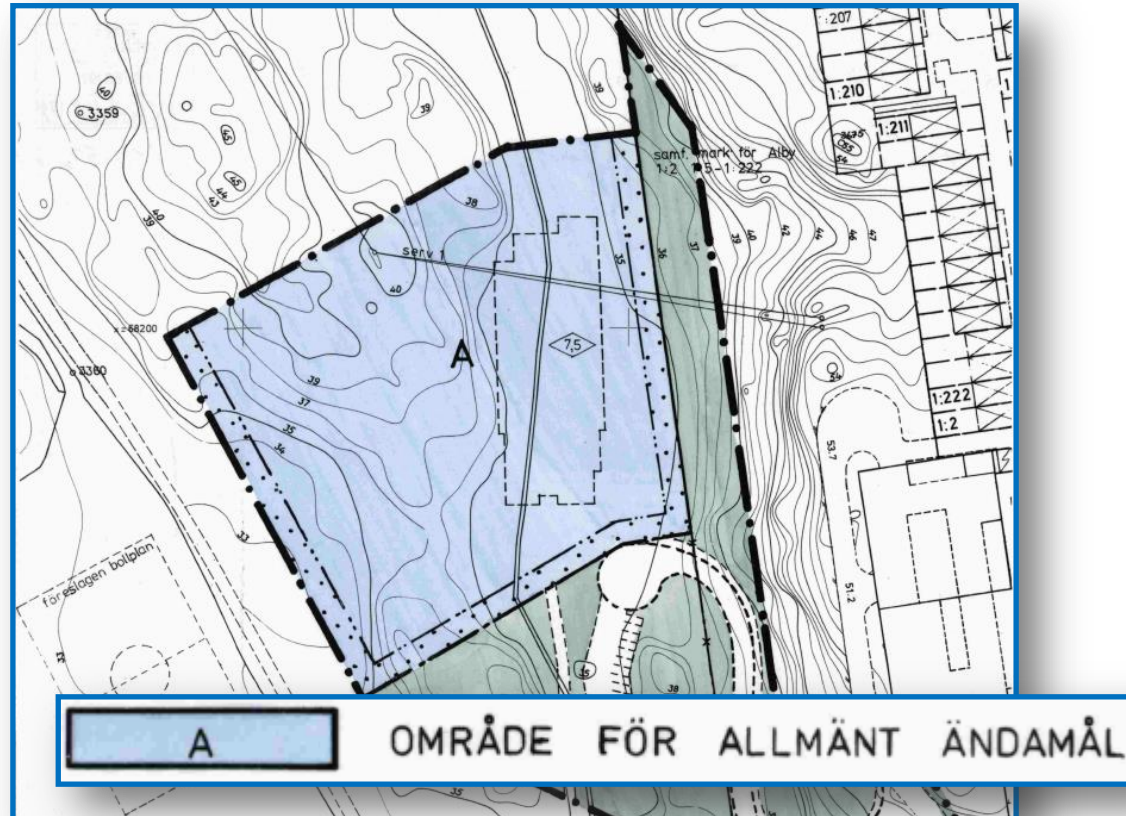
1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.



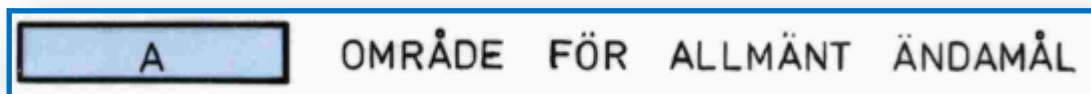
Planvillkor kan hanteras som villkor för att ge startbesked

- En kommun ska i en detaljplan få bestämma att startbesked ska få ges endast om en viss förutsättning är uppfylld (4 kap. 14 §)
- Har kommunen i en detaljplan bestämt att lov får ges endast om en viss förutsättning är uppfylld, ska kommunen, om det är lämpligt, få ge ett lov med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges (9 kap. 37 a §)
- Uppfyllandet av ett sådant villkor ska utgöra ett krav för att kommunen ska kunna ge ett startbesked (10 kap. 23 §)

Även andra huvudmän än det allmänna kan godtas inom s.k. A-tomter



Även andra huvudmän än det allmänna kan godtas inom s.k. A-tomter



- Bygglov även till enskild om möjligt till offentligt organ
- Om användningen inte är preciserad endast om samma allmänna ändamål som byggnaden senast har använts för
- Även en liten avvikelse i förhållande till den senaste användningen
- Ej BMP, ej begränsa annans rättighet

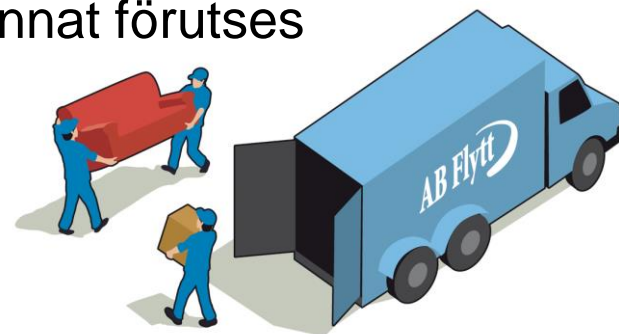
Lovplikt för ändring



- **Krav på bygglov för underhåll av byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §**
 - i en detaljplan eller områdesbestämmelser för ett område som utgör en värdefull miljö
- **Nu även för ändring**
 - Avser normalt lovfria åtgärder som är för stora för att räknas som underhåll, men som inte utgör en väsentlig ändring av byggnadens yttre
 - T.ex. byte av fönster och skorstenar i OB

Tydligare bestämmelser om slutbesked och användningsförbud

- **Ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt**
- **Om ett byggnadsverk eller en del detta har tagits i bruk med stöd av ett interimistiskt slutbesked, får BN besluta om användningsförbud endast om det finns synnerliga skäl.**
 - Nya omständigheter som inte har kunnat förutses avseende hälsa och säkerhet.



Färre krav för kompletterande åtgärder utanför områden med detaljplan

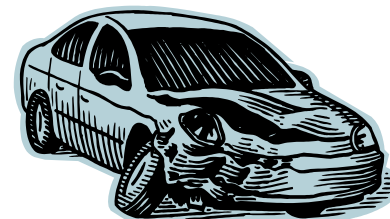
- **Kompletterande åtgärder utanför områden med detaljplan behöver inte uppfylla alla krav i 2 kap., utan enbart de krav som ska vara uppfyllda inom ett område med detaljplan**

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,
2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. **6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§** samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

BN får förbjuda att en åtgärd utförs på nytt

- **Byggnadsnämnden får i samband med ett rättelseföreläggande förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.**
- **Motsvarar 10 kap. 14 § 2 st ÄPBL**
- **I första hand tillämplig när någon anordnar upplag utan bygglov**



Andra förändringar

- **Enkelt planförfarande blir standard**
- **Krav på riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar**
- **Exploatörsbestämmelserna upphävs**
- **Förtydligande om kommunernas möjlighet att besluta om egna krav på tekniska egenskaper**

Nya bestämmelser om buller i PBL

- Proposition 2013/14:128
- Olägenhet för människors hälsa ska förebyggas vid planläggning och bygglov utanför detaljplanelagt område
- Planbeskrivningen (detaljplanen) eller bygglovet ska innehålla en redovisning av bullervärden
- Nya möjligheter att ställa krav på åtgärder som förebygger bullerstörningar
- Omfattar inte inomhusbuller

