

Cirkulärnr: 1990:29
Diariernr: 1990:0289
Handläggare: Bengt Westman
Avdsek: KES Samhbygg
Datum: 1990-02-13
Mottagare: Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden
Rubrik: Ändringar i Plan- och bygglagen (PBL)
Bilagor: PM om ändringar i PBL m m

Ändringar i Plan- och bygglagen (PBL)

Riksdagen beslutade den 13 december 1989 om vissa ändringar i PBL (SFS 1989:1049).

Ändringarna baseras dels på förslag i utredningen "Övernattningslägenheter m m" (Ds 1989:11), dels på en PM med förslag till ändringar i plan- och bygglagen och naturvårdslagen utarbetad av Boverket och Lantmäteriverket.

Ändringarna som är föranledda av utredningen "Övernattningslägenheter" syftar till att ge kommunen större möjligheter att återföra bostadslägenheter som används till annat än bostäder till den lokala bostadsmarknaden.

Ändringarna som grundas på de båda verkens promemoria syftar till att göra hanteringen av PBL-beslut i kommunen smidigare.

I bifogad PM sammanfattas ändringarna i PBL.

Information i detta ärende lämnas av Bengt Westman, tfn 08 - 772 43 76.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Kommunalekonomi och samhällsplanering
Samhällsbyggnadssektionen

Rolf A Karlson

Bengt Westman

Bilaga

Ändringar i PBL m m

Regeringen lämnade i oktober 1989 en proposition till riksdagen med förslag till ändringar i PBL (prop.1989/90:37 "Ingripanden mot olovlig kontorisering m m".) Propositionen är bl a ett resultat av det första årets arbete med att följa upp erfarenheterna av tillämpningen av PBL. Riksdagen fattade den 13 december 1989 beslut med anledning av propositionen (1989/90:BoU6, prot 1989/90:45, 27 §).

Från den förteckning med önskemål om förändringar som presenterades i Boverkets och Lantmäteriverkets gemensamma PM med förslag till ändringar valde regeringen att till riksdagen föra fram de förslag som handlar om formella ändringar i PBL för att göra handläggningen smidigare. Det handlar också om förslag som betraktats som okontroversiella av remissinstanserna. De övriga förslag som framfördes i promemorian har inte kommenterats i propositionen. Troligen anser bostadsdepartementet att dessa kräver ytterligare överväganden innan det är moget för proposition till riksdagen. Detsamma gäller de förslag som presenterades av p-köpsutredningen, vilken remissbehandlades parallellt med PBL- förslagen.

Till de av verken föreslagna ändringarna i PBL fogas i propositionen också, som rubriken antyder, förslag baserade på promemorian "Övernattningslägenheter m m" (Ds 1989:11).

VAD INNEBÄR ÄNDRINGARNA FÖR KOMMUNEN?

De ändringar som innebär förenklingar för kommunen gäller framför allt uppluckringar av kraven på kungörelser i planprocessen (pkt 5 och 6 nedan), samt de förtydliganden som införs kring begreppet "mindre avvikelse" (pkt 16). Samtidigt sker vissa skärpningar av kraven på utlåtande över detaljplan (pkt 4) och i kraven på expediering av planhandlingarna (pkt 7 och 10). Vad gäller ändringarna i 8 kap 11 § 5 st (pkt 17) och ändringarna i 10 kap 27 § (pkt 19) syftar dessa, tillsammans med ändringar i bostadsförvaltningslagen, till att ge kommunerna större möjligheter att återföra bostadslägenheter som används för annat ändamål till den lokala bostadsmarknaden. Observera även att de bygglovbefriade åtgärderna utanför samlad bebyggelse utvidgats till att omfatta även komplementbyggnader (pkt 14).

ÄNDRINGARNA PUNKT FÖR PUNKT

Flertalet av de föreslagna ändringarna i PBL (SFS 1989:1049) träder i kraft den 1 april 1990. Förslagen som baseras på promemorian "Övernattningslägenheter" (punkterna 17 och 19) trädde i kraft redan den 1 januari 1990.

1 Genom ändringar i 5 kap 9 och 10 §§ görs det klart att plankarta, bestämmelser och planbeskrivning får redovisas på samma handling.

2 En ändring i 5 kap 24 § innebär att utställningen kan börja dagen för kungörelsen, om utställningstiden sätts till fyra veckor.

3 Begreppet "vanligt brev" byts ut mot begreppet "brev" för att klargöra att det inte är förbjudet att använda rekommenderade brev, eller brev med mottagningsbevis. Ändringarna görs i 5 kap 25 § (underrättelse om utställning), 27 § (utlåtande efter utställning), 30 § (underrättelse om antagande) samt i 6 kap 36 § (underrättelse om utställning av förslag till gatukostnadsuttag).

4 I 5 kap 27 § klargörs att utlåtandet efter utställningen skall behandla alla synpunkter som förts fram skriftligen under hela planprocessen, alltså inte enbart under utställningstiden.

5 Ett alternativ till att kungöra i ortstidning införs. Alternativet innebär att man i stället för att kungöra i ortstidningen:

- Kungör på anslagstavla, samt
- Sprider ett informationsblad till de boende i området, samt
- Skickar ett brev till sakägarna och till organisation av hyresgäster.

Den nya möjligheten öppnas i 5 kap 27 § (underrättelse om utlåtandet efter utställningen till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda), 5 kap 30 § (underrättelse till dem som har rätt att överklaga planen efter antagandet) och 8 kap 22 § (underrättelse till grannar och boende vid lov som innebär avvikelse m m)

6 Kravet på kungörelse vid planens laga kraftträdande slopas och ersätts av ett krav på underrättelse till dem som kan vara berättigade till ersättning till följd av planen. Kommunen får välja om man vill underrätta genom kungörelse, eller genom brev till dem som till följd av beslutet kan vara berättigade till ersättning enligt 14 kap 5 eller 8 §§. Ändringen genomförs i 5 kap 31 §.

7 Kravet i 5 kap 31 § att sända två exemplar av den laga kraftvunna planen till länsstyrelsen ersätts av ett krav att sända ett exemplar vardera till länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och fastighetsregistermyndigheten.

8 Genom ändringar i 6 kap 8 och 9 §§ görs det klart att fastighetsplanens karta, bestämmelser och planbeskrivning får redovisas på samma handling.

9 Förfarandereglerna vid upprättande av fastighetsplan preciseras genom att det i 6 kap 12 § införs hänvisning till vilka paragrafer i 5 kap som skall tillämpas vid upprättande av fastighetsplan. Det klargörs också att bestämmelserna om underrättelse efter planens laga kraftträdande inte är tillämpliga för fastighetsplan.

10 Samma regler för expediering införs för fastighetsplanen som för detaljplanen (jfr punkt 7); dock behöver handlingar skickas till länsstyrelsen endast om fastighetsplanen innebär "mindre avvikelse" från detaljplanen.

11 Kommunens möjlighet att lösa mark efter genomförandetidens utgång enligt 6 kap 24 § utvidgas till att gälla även hela fastigheter, inte bara delar av fastigheter.

12 Det klargörs att skyldigheten att söka bygglov vid installation eller väsentlig ändring av va-anläggningar även omfattar tomtmarken. Klargörandet har införts genom ett tillägg, 5a, i 8 kap 1 §.

13 Den befrielse från bygglovsplikt som funnits i 8 kap 2 § vad gäller cisterner, radio- eller telemaster eller torn för en enstaka fastighets behov inskränks till att gälla endast mindre anläggningar.

14 De åtgärder som får utföras utan bygglov utanför samlad bebyggelse enligt 8 kap 4 § utvidgas till att även omfatta komplementbyggnader, murar eller plank. Samtidigt ges även kommunen rätt att enligt 8 kap 6 § införa lovplikt för dessa åtgärder i värdefulla miljöer.

15 Kommunens möjligheter att enligt 8 kap 5 § bygglovsbefria vissa åtgärder genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser utvidgas till att även omfatta ändringar och tillbyggnader av komplementbyggnader, samt uppsättande eller ändringar av skyltar eller ljusanordningar. Genom en ändring i naturvårdslagens 22 § undviks att skyltar och ljusanordningar inte blir tillståndspliktiga enligt naturvårdslagen i samband med bygglovsbefrielsen.

16 8 kap 11 § behandlar när bygglov skall ges. Bl a ställs krav på att byggnaden och den fastighet som byggnaden är belägen på skall överensstämma med planen och fastighetsplanen. Här införs nu en regel som säger att en åtgärd som tidigare beviljats med stöd av bestämmelserna om mindre avvikelse inte skall förhindra att ytterligare lov kan lämnas (8 kap 11 § pkt 2).

Dessutom införs genom en ny paragraf 18a § i 17 kap (övergångsbestämmelserna) en ny möjlighet för byggnadsnämnden att inom områden med planer upprättade före PBL:s ikraftträdande göra en förklaring i samband med bygglovsbeslutet att en dispens given enligt äldre bestämmelser i byggnadslagen eller fastighetsbildningslagen är att betrakta som en mindre avvikelse i PBL:s mening.

Även i de motiv som ledsagar de nya reglerna om mindre avvikelser kan spåras en förändring i förhållande till motiven som redovisades i PBL-propositionen. Ett förtydligande som anslår en ton vad gäller möjligheten att bedöma en avvikelse som "mindre". Det nya är att begreppet "mindre" ges en relativ tolkning i förhållande till förhållandena i det enskilda fallet, och relateras inte till exakta måttangivelser.

17 Med anledning av förslagen i promemorian "Övernattningslägenheter m m" har till 8 kap 11 § förts en möjlighet för kommunen att vägra bygglov för att omvandla bostadslägenheter till annan användning i områden där detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens användning.

18 Skyldigheten för kommunen att underrätta om lovbeslut enligt 8 kap 27 § utvidgas till att gälla alla de som räknas upp i 8 kap 22 § som har yttrat sig över lovet. Den som beslutet går emot skall som tidigare upplysas om hur han överklagar. Paragrafen innehåller även en begränsning i möjligheterna att underrätta den sökande genom delgivning.

19 I 10 kap 27 § anges preskriptionstiden för underlåtenhet att söka lov ("svartbygge") till tio år. För omvandling av bostadslägenheter till annat ändamål tas denna begränsning nu bort i enlighet med förslag i promemorian "Övernattningslägenheter m m".

20 Genom en redaktionell ändring i 14 kap har bestämmelserna om rätt till ersättning för ett vägrat bygglov när en byggnad förstörts genom olyckshändelse flyttats från 7 § till 8 §. Det innebär samtidigt att det kan inträda en skyldighet för kommunen att lösa in fastigheten om ett synnerligt men uppstår för fastighetsägaren till följd av beslutet.

VAD KOM INTE MED?

En rad förslag i Boverkets och Lantmäteriverkets gemensamma promemoria behandlas inte i propositionen. Det gäller:

- a) Förslaget att äldre planer skulle kunna kompletteras med vissa typer av områdesbestämmelser utan att den underliggande planen skulle behöva upphävas.
- b) Förslaget att införa en möjlighet för kommunen att redan i samband med planläggning kräva att fastighetsägaren anger ev ersättningsanspråk.
- c) Förslaget att återinföra lovplikt för bärande konstruktioner och installationer utanför samlad bebyggelse.
- d) Förslaget att det skulle krävas ett förfarande med hörande av granne för att få göra en mindre avvikelse från planen i samband med utbyggnad av allmän plats.
- e) Förslaget att bygglovprövningen skulle kopplas till skyddsrumskbesked genom en villkorsformulering i 8 kap 11 § PBL.
- f) Förslaget att bygglovbeslut skulle kunna ges med villkor redan innan planen vunnit laga kraft.
- g) Förslaget att behandlingen av marklov och rivningslov skulle kunna skedesindelas.
- h) Förslaget att 10 kap bestämmelser om avgifter vid överträdelser av bygglovbeslut skulle utvidgas till att även gälla planbeslut.
- i) Förslagen om att förvaltningslagens bestämmelser skulle användas vid överklaganden samt de förslag till ny besvärsordning som lämnades i promemorian.
- j) Förslaget att koppla ihop planbeslutet med ett upphävande av strandskyddet.
- k) Förslaget att det inte skulle behövas strandskyddsdispens för "friggebodar".