

# Aktuellt i lagstiftningen inom plan- och byggområdet

Johan Hjalmarsson

21 april 2015



# Regeringens jobbstrategi

## Investera för framtiden:

- Infrastruktur
- **Bostäder**
- Klimat

## Fler och växande företag:

- Aktiv näringspolitik
- Samverkan
- Export

## Utbilda för rätt kompetens:

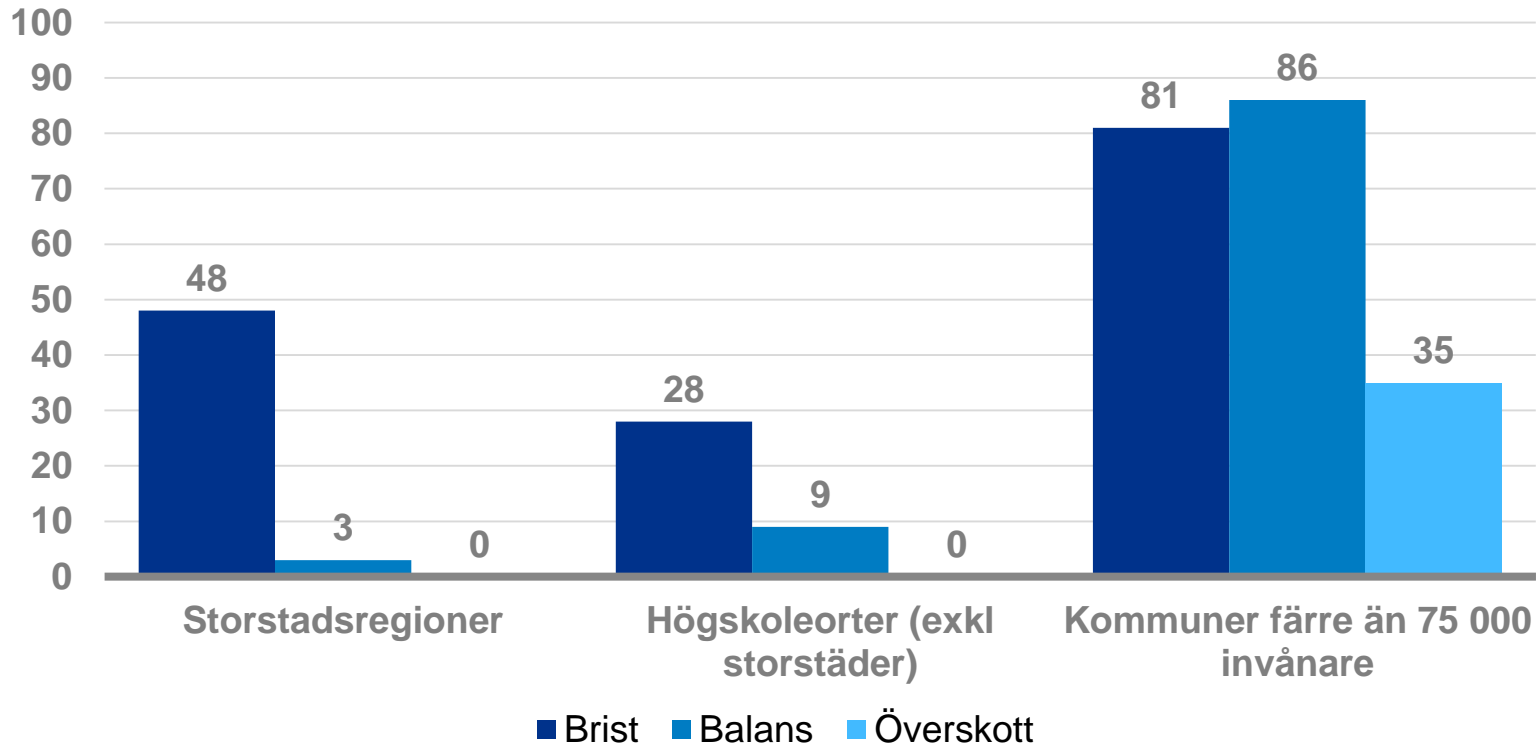
- Fungerande utbildningssystem
- Bättre matchning

**STABILA OFFENTLIGA FINANSER**

# Betydande bostadsbrist – främst i storstäder och högskoleorter

## Tillgång på bostäder per kommuntyp

Antal kommuner



# För att på sikt stärka byggandet krävs åtgärder inom en rad områden

**1** Sänk finansieringskostnader

**2** Sänk produktionskostnader

**3** Korta ledtider från idé till inflyttning

**4** Mer tillgänglig mark

# Kommunerna nyckelspelare för ökat byggande



- **Stor skillnad på nivå av byggande mellan kommuner med liknande förutsättningar**
- **Kommunen styr:**
  - Tillgång på detaljplanelagd mark
  - Investeringar i nödvändig lokal infrastruktur
  - Effektivitet i planarbetet och andra avgörande steg i byggprocessen
- **Tydliga ekonomiska incitament till kommunerna för ökat byggande kommer att presenteras i budgetpropositionen för 2016**

# Aktuellt inom plan- och byggområdet



- Ny bullerförordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader
- Lagrådsremiss Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövare
- Utvidgat detaljplanekrav till följd av genomförandet av Seveso III-direktivet (prop. 2014/15:60)
- Bostadsplaneringskommittén
- Planprocessutredningen
- Stadsmiljöavtal
- Investeringsstimulans för ökat byggande
- Gatukostnadsavgifter
- Kortare instanskedja för detaljplaner

# Ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader



- Träder i kraft den 1 juni 2015
- Riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader
- Även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.
- Ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § PBL är uppfyllt
  - vid planläggning,
  - i ärenden om bygglov, och
  - i ärenden om förhandsbesked.
- Omfattar inte inomhusbuller

# Buller från spårtrafik och vägar



- Bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- Bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För bostadsbyggnader om högst 35 kvm bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.



# Om bullret vid fasaden överskrids

- En skyddad sida bör uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.
- Även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Gäller i hela landet.

# Buller från flygplatser

- Bör inte överskrida 55 dBA flygbullernivå (FBN) och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.
- Om bullernivån om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00–22.00 och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.
- För Bromma flygplats gäller inte bestämmelserna om maximal ljudnivå flygtrafik mellan kl. 06.00–22.00.

# Skillnader mot det remitterade förslaget

- Riktvärdet vid den exponerade fasaden skärps från 60 till 55 dBA ekvivalent ljudnivå – om riktvärdet överskrids bör en ljuddämpad sida åstadkommas precis som tidigare
- Riktvärdet för studentlägenheter skärps från 65 till 60 dBA ekvivalent ljudnivå – men breddas samtidigt till att omfatta alla små lägenheter under 35 kvm

# Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbuller

- Lagrådsremiss beslutad den 9 april
- Enklare att upphäva tomtindelningar m.m.
- Kommunens handläggningstid regleras
- Fler kan överklaga beslut om startbesked



# Nya steg för en effektivare plan- och bygglag...

- Reglerna om markanvisningar och exploateringsavtal samordnas
- Kraven på delgivning m.m. begränsas vid krav vid beslut om lov och förhandsbesked
- Takkupor görs anmälningspliktiga



# Nya steg för en effektivare plan- och bygglag...

- **Tillståndsmyndigheten ska inte få besluta om strängare villkor när det gäller omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad**
  - än vad som har angetts i en detaljplan eller i ett bygglov (om sådana finns)
  - beslutet enbart grundas på förhållanden som är hänförliga till bostadsbyggnaden
- **Strängare krav får beslutas om synnerliga skäl**
- **Aldrig villkor vid komplementbostadshus**
- **Föreslås träda i kraft den 1 januari 2016**

# Utvidgat detaljplanekrav till följd av genomförandet av Seveso III-direktivet

- Kravet på detaljplan ska även omfatta en lovpliktig åtgärd som innebär **nyetablering av en Seveso-verksamhet**
- Även detaljplanekrav för ett **nytt lovpliktigt byggnadsverk som placeras i närheten av en Seveso-anläggning**
  - Inget detaljplanekrav om åtgärden kan prövas i samband med prövningen av en ansökan om bygglov eller förhandsbesked (ej BMP)
- Förväntas träda i kraft den 1 juni 2015

# Bostadsplaneringskommittén

- **Utredar behovet av förändringar i de regelverk som styr fysisk planering m.m. på regional nivå som behövs för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet m.m.**
- **Utvärderar systemet med regionplanering enligt 7 kap. PBL**
  - Regionala utvecklingsstrategier
  - Länsplaner för transportinfrastruktur
  - Regionala trafikförsörjningsprogram
- **Vad som bör ingå i fysisk planering på regional nivå**
  - särskilt analysera behovet av att på regional nivå avväga nationella och regionala mål, planer och program
- **Redovisar den 15 juni 2015**



# Planprocessutredningen

- Utreda om det finns **generella hinder** kring planläggningen för att uppnå ett ökat bostadsbyggande
- Utreda varför **ambitionen** när det gäller bostadsplanering kan skilja stort mellan kommuner med likvärdiga förhållanden samt föreslå åtgärder som kan stimulera aktiv planläggning för bostäder
- Utreda om det finns förutsättningar och behov att införa ett riktat ekonomiskt tidsbegränsat **statligt planeringsstöd** för bostadsbyggande
- Analysera om det krävs **andra former av stöd** än ekonomiska
- Analysera hur processen inför en detaljplanläggning fungerar och lämna **förslag på åtgärder som kan leda till effektiviseringar**
- Analysera kommunernas **system för markanvisning** och föreslå åtgärder som syftar till att öka utbudet av mark som är lämplig för bostadsbyggande.

# Planprocessutredningen

- Utredda kommunernas möjligheter att ställa detaljerade **krav** i en detaljplan
- Utredda möjligheten till bättre **planberedskap**
- Utredda behovet av effektivisering i de statliga myndigheternas, i synnerhet länsstyrelsernas, medverkan i plan- och byggprocessen och tidsåtgången för denna
- Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2015.

# Stadsmiljöavtal

- Regeringen medfinansierar lokala och regionala kollektivtrafikprojekt
- Bättre samverkan mellan utbyggd kollektivtrafik och bostadsbyggande gör att vi kan bygga mer till fler.
- God kollektivtrafik öppnar upp för nya, attraktiva lägen för bostadsbyggande.
- Trafikverket ska ta fram förslag till ramverk
  - Föreslå kriterier och process för urval av projekt som kan komma i fråga för statlig medfinansiering.
  - Ska redovisas den 20 maj.
- 500 mnkr per år under 2015–2018

# Stimulans för ökat byggande



- Stödet går till byggande av hyresrätter och studentbostäder i kommuner med bostadbrist
- Stödet förväntas både öka nybyggnationen totalt och andelen som utgörs av hyresrätter
- Stödet finansieras genom förändring av ROT-avdraget och uppgår till 3,2 miljarder kronor/år
- Regeringen kommer snarast notifiera stödet till EU – villkoren kan komma att justeras under processen

# Villkor för investeringsstimulans

- Stimulansen gäller för lägenheter som påbörjats efter den 25 mars 2015
- Utgår till fastighetsägaren, såväl allmännyttan som privata aktörer
- Gäller i första hand för områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stimulansens storlek är anpassad för olika regioner.
- Bostäderna ska uppfylla tydliga krav på energieffektivitet
- För att ges stöd ska hyran vara rimlig – en maximal hyra anpassad till olika regioner kommer att gälla.
- Stöd är särskilt stort för små lägenheter
- Bostäder som ges stöd ska förmedlas på ett öppet sätt och i samarbete med kommunen

# Nya bestämmelser om gatukostnader



- Lagsrådsremiss den 8 november 2013
- Lagsrådet:
  - svårt att bedöma innebörden och konsekvenserna av förslaget p.g.a. oklarheter kring de framtida kommunala taxorna
  - det är osäkert hur det nya systemet kommer att slå mot enskilda fastighetsägare
  - förslag bör inte läggas till grund för lagstiftning utan ytterligare beredning och komplettering särskilt vad gäller innehåll i och utformning av de kommunala taxorna.
- Lantmäteriet ska utarbeta ett förslag till normaltaxa för kommunala gatuavgifter.
- Ska redovisas senast den 15 augusti 2015.

# PBL-överklagandeutredningen

- Effektiv och rättssäker PBL-överprövning (SOU 2014:14)
- Förslag: Kommunala beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser ska överklagas direktiv till mark- och miljödomstol
- Länsstyrelsernas handläggning av lov m.m. koncentreras till de tolv länsstyrelser som har miljöprövningsdelegation
- Beredning pågår inom Regeringskansliet

**[johan.hjalmarsson@regeringskansliet.se](mailto:johan.hjalmarsson@regeringskansliet.se)**

