

NYHETER I PLAN- OCH BYGGLAGEN

**PIA PEHRSON
ADVOKAT/PARTNER**

FOYEN ADVOKATFIRMA

NYA PBL – NYA UTMANINGAR

- Bakgrund: Byggprocessutredningen, PBL-kommittén, Energieffektiviseringsutredningen m.m.
- Enklare beslutsprocess – ökad effektivitet
- Förutsägbarhet
- Miljöfokus
- Skärpt tillsyn
- Förenkling men 250 ändringar – i kraft 2 maj 2011

NYA PROPOSITIONER – PÅ HELT NY LAGSTIFTNING

- Prop. 2013/14:126, En enklare planprocess (även regler om exploateringsavtal)
- Prop. 2013/14:127, Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov – i kraft 2 juli 2014
- Prop. 2013/14:128, Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och PBL i kraft 2 jan 2015
- Prop. 2013/14:214, Strandskyddet vid små sjöar och vattendrag – i kraft 1 sept 2014
- Prop. 2014/15:122, Nya steg för effektivare PBL – omgivningsbuller (28 maj 2015) - i kraft 1 jan 2016
- Prop. 2015/16:55, En kortare instanskedja för detaljplaner och områdesbestämmelser – i kraft 1 juni 2016
- Prop. 2016/17:137, Tidsbegränsade bygglov för bostäder – i kraft 1 maj 2017
- Prop. 2016/17:151, Fler steg för en effektivare plan- och bygglag – i kraft 1 juli 2017
- Prop. 2016/17:200, Miljöbedömningar – i kraft 1 jan 2018?

ÄNDRAT OM TIDSBEGRÄNSADE BYGGLOV

- I kraft från 1 maj 2017
- Tillämpas direkt, även på påbörjade mål
- Regleras i 9 kap 33 a § plan- och bygglagen (2010:900)
- Giltighetstiden för bestämmelsen begränsas till 6 år
- Syftet - att göra det möjligt att uppföra fler bostäder med stöd av tidsbegränsade bygglov
- Sökanden måste visa i ansökan hur avvecklingen av den byggnad eller motsvarande som omfattas av lovet ska ske, både ekonomiskt och tekniskt
- Bedömningen ska göras av om platsen *”kan återställas”*

FYRA STEG I RIKTNING MOT EN EFFEKTIVARE PLAN- OCH BYGGLAG

FOYEN

- Prop. 2016/17:151 - Fler steg för en effektivare plan- och bygglag
- I kraft från 1 juli 2017
- ”Bostadspolitiska paketet” – förslag på 22 åtgärder för att öka bostadsbyggandet
- Syftet är att tidigt i planprocessen klarlägga om det finns skäl för ingripande mot planeringen från statens sida
- Tidsfrist om två månader för länsstyrelsens beslut efter överprövning
- Förslag till ändrade förutsättningar för bygglov på grund av bygglovsbefriade åtgärder

PLANERINGSBESKED INFÖRS

- Om kommunen begär det ska länsstyrelsen ge ett planeringsbesked där de bedömer om en detaljplan omfattar ingripandegrunderna i 11 kap 10§ 2st PBL
- Begäran om planeringsbesked kan göras när som helst under planprocessen
- Planeringsbesked ska ges inom sex veckor från det att en fullständig begäran kommit in till länsstyrelsen
- Om länsstyrelsen ger ett positivt planeringsbesked får överprövning eller upphävande inte ske med hänvisning till den fråga om planeringsbeskedet avser
- Det är enbart kommunen som får överklaga ett planeringsbesked

LÄNSSTYRELSENS BESLUT EFTER ÖVERPRÖVNING

- Ingen tidsfrist för länsstyrelsens beslut efter överprövning innan 1 juli 2017
- Efter 1 juli 2017 infördes en tidsfrist för länsstyrelsens överprövning av detaljplan, områdesbestämmelser, lov och förhandsbesked
- Länsstyrelsen ska fatta beslut om upphävande inom två månader från det att beslut om överprövning fattats
- I ärenden där länsstyrelsen har fattat beslut om överprövning före 1 juli 2017 ska tidsfristen räknas från 1 juli 2017 och inte från beslutet om överprövning

BYGGLOVSBEFRIADE ÅTGÄRDER

- Prop. 2016/17:151 - Fler steg för en effektivare plan- och bygglag
- I kraft den 1 juli 2017
- Vissa åtgärder som vanligtvis kräver bygglov är bygglovsbefriade
- Gäller en- och tvåbostadshus och ekonomibyggnader
- Vissa villkor måste uppfyllas t.ex. mått och placering
- Obs! Vissa bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus kräver anmälan

UNDANTAG FRÅN VISSA BESTÄMMELSER I PLAN- OCH BYGGLAGEN VID TILLSTRÖMNING AV ASYLSÖKANDE

- Prop. 2016/17:195
- Föreslås träda i kraft 1 januari 2018
- I propositionen föreslås att regeringen ges möjlighet att meddela undantag i plan- och bygglagen om tillströmningen av asylsökande har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande
- Möjligheten för regeringen att meddela undantag gäller exempelvis
 - bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov, samt
 - genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder
- Gälla endast ändringar av befintliga byggnader eller nybyggnad av enkla byggnader
- Undantagen ska gälla under högst tre år

AKTIVITETSKRAV - FÖRSLAG FÖR FÄRRE ÖVERKLAGANDEN I SYFTE ATT KORTA TID FÖR BYGGANDE

- I kraft från 1 januari 2018?
- Regleras i 9 kap. 25 § och 13 kap. 11 § PBL
- Syftet med ändringen är bl.a. att tyngdpunkten i processen ska ligga på prövningen i kommunen
- Beslut om lov eller förhandsbesked får överklagas endast av den som skriftligen haft synpunkter på ansökan som inte har blivit tillgodosedda
- Förslag om byggnadsnämnden ska skicka ut underrättelse till berörda sakägare
- Risk att den enskilde inte med säkerhet ges möjlighet att yttra sig
- För att uppnå positiva effekter krävs att underrättelsen verkligen når sakägarna

NÄRA-NOLLENERGIBYGGNADER

- Träder i kraft den 1 april 2017
- Ändring i Plan- och byggförordningen: 1 kap. 3 a § och 3 kap. 14 §
- Nära-nollenergibyggnad definieras som en byggnad med mycket hög energiprestanda
- Levererad energi till byggnaden ska beaktas
- Ändringarna i PBF betyder att större vikt läggs vid byggnaders isolering och hushållning av el
- Detaljer kvarstår att reda ut – Boverket ska bestämma vilken energiprestanda som ska gälla

UNDANTAG FÖR LOVPLIKT FÖR FASADÄNDRINGAR MOT KRINGBYGGD GÅRD

- För en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplement krävs ej lov för att måla om eller byta fasad- eller takmaterial
- Undantaget gäller inom område med detaljplan
- Fasadändringen får inte strida mot detaljplan
- Undantaget från lovplikten gäller inte om åtgärden vidtas på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Undantaget från lovplikten gäller inte om kommunen i detaljplan infört utökad lovplikt för byte av färg
- Undantaget från lovplikten frigör dock inte skyldigheten att anmäla åtgärden. Anmälan krävs vissa typer av fasadändringar tex. om ändringen väsentligen påverkar brandskyddet i byggnaden eller vid byte av fasadmateriäl på byggnad som har fler än två våningsplan och som inte är ett en-eller tvåvåningshus

BYGGLOVSBEFRIADE FASADÄNDRINGAR PÅ EN- ELLER TVÅBOSTADSHUS FÅR INTE STRIDA MOT DETALJPLAN

FOYEN

- Inom område med detaljplan får byte av fasad- och täckningsmaterial samt byte av färg utföras utan bygglov på en- eller tvåbostadshus om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Dessa regler gäller fortfarande.
- Efter 1 juli 2017 gäller även att sådana ändringar inte får strida mot gällande detaljplan för området

UNDANTAGET FÖR LOVPLIKT FÖR TILLFÄLLIGA SMÅ BYGGNADER PÅ ALLMÄN PLATS

- Bygglov krävs inte vid nybyggnad av vissa tillfälliga små byggnader.
- Till små byggnader räknas byggnad som inte är större än 15 m² och har en taknockshöjd som inte överstiger 3 meter
- Exempel sådana byggnader är valstugor eller informationsbyggnader
- Undantaget från lovplikten gäller endast om byggnaden placeras inom allmän plats som kommunen är markägare till
- Byggnaden får placeras på platsen i högst 3 månader
- Om byggnaden flyttas inom samma allmänna plats krävs bygglov
- Byggnaden får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser som gäller för området

UNDANTAG FÖR LOVPLIKT FÖR VÄDERSKYDD FÖR KOLLEKTIVTRAFIKEN

- Bygglov krävs inte vid nybyggnad av väderskydd för kollektivtrafiken, t.ex. busskurer
- Väderskyddet får max vara 15 m² och ha en taknockshöjd på max 3 meter
- Väderskyddet måste vara fristående och således inte vara en del av annan byggnad
- Byggnaden får inte strida mot den detaljplan eller områdesbestämmelserna som gäller för området
- Undantaget från lovplikten gäller inte om väderskyddet placeras i direkt anslutning till ett annat väderskydd
- Undantaget från lovplikten gäller inte om byggnaden sätts upp inom bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Skylt på väderskyddet kan kräva bygglov även om bygglovet inte gör det

UNDANTAG FRÅN LOVPLIKT FÖR CONTAINER PÅ INDUSTRIOMRÅDE

- Bygglov krävs inte för att anordna, flytta eller väsentligt ändra ett upplag eller en materialgård i liten omfattning i form av en eller flera containrar
- Krävs att åtgärden placeras i omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde
- Upplaget får inte strida mot detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området
- Om placering av container sker närmare än 4,5m från fastighetsgräns krävs medgivande från berörda grannar

BYGGLOVSPLIKT FÖR SKYLTAR

- Skylt definieras i plan- och byggförordningen som en skylt, tavla, bildskärm, flagga, ljusprojektion eller liknande med syfte att förmedla reklam, information eller liknande
- Bygglov krävs för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt inom ett område som omfattas av detaljplan
- **Följande skyltar är trots detta, undantagna från lovplikten:**
- Skylt med area om högst 1,0 m², sjövägmärke eller en säkerhetsanordning för sjöfarten enligt sjötrafikförordningen, skylt för ett tillfälligt evenemang om skylten är uppsatt under högst 4 veckor
- Orienteringstavla vars area är högst 2,0 m², skylt inomhus, vägmärke, tilläggstavla eller annan anordning för anvisning av trafik enligt vägmärkesförordningen
- Valreklam i samband med val till riksdag, landstingsfullmäktige, kommunfullmäktige, Europaparlamentet eller Sametinget eller i samband med folkomröstning
- Skylt på högst 1,0 m² och orienteringstavla på högst 2,0 m² omfattas inte av undantagen om de är placerade på eller i anslutning till byggnad eller inom ett bebyggningsområde som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Skyltar som inte kräver bygglov får inte strida mot detaljplan som gäller för området

BYGGLOVSPLIKT FÖR LJUSANORDNINGAR

- **Bygglov krävs inom områden för detaljplan för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning om:**
- Den avsedda användningen av anordningen kan ha betydande inverkan på omgivningen eller
- Anordningen placeras på eller i anslutning till byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- Ljusanordningar som inte kräver bygglov får inte strida mot den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området

KOMMUNSTYRELSEN ELLER BYGGNADSNÄMNDEN KAN ANTA FLER PLANER

- Fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt
- Områdesbestämmelser kan antas av kommunstyrelsen eller av byggnadsnämnden
- Enligt förarbetet bör planer som handläggs med standardförfarande kunna delegeras medan planer som handläggs med utökad förfarande kan i princip alltid antas av kommunfullmäktige
- Möjligheten till utökad delegation att anta planer bör tillämpas även i planärenden som har påbörjats före 1 juli 2017
- Syftet med lagändringarna är att kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner

FLER MÖJLIGHETER TILL UTÖKAD LOVPLIKT

- Enligt tidigare bestämmelser kunde lovplikten för vissa åtgärder enbart utökas inom områden som utgör en värdefull miljö
- I de nya ändringarna anges att kommunen ska ges möjlighet att utöka lovplikten för vissa åtgärder inom alla typer av miljöer
- Inom detaljplan kan lovplikten utökas för att färga om, byta fasadbeklädnad, byta täckningsmaterial, bygga liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- eller tvåbostadshus
- Inom områdesbestämmelser kan lovplikten utökas för att färga om, byta fasadbeklädnad, byta täckningsmaterial, vidta annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende
- Inom områden som utgör värdefull miljö ges kommunen möjlighet att utöka lovplikten för vissa åtgärder som är undantagna för den generella lovplikten, t.ex. ljusanordningar och vissa typer av skyltar

KONTAKTUPPGIFTER



Pia Pehrson
Advokat/Partner
E-post: pia.pehrson@foyen.se
Tel: 0733-22 84 42

www.foyen.se