

Plan- och bygglovs- förändringar som trätt i kraft

Lagändringar 1 och 2 januari 2015

Den 1 och 2 januari 2015 träder ändringar i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, och i miljöbalken, MB, i kraft. Dessutom införs en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

De flesta ändringarna föreslogs i regeringens proposition 2013/14:126, "En enklare planprocess" samt proposition 2013/14:128, "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen".

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015?

Lov och byggande

Förbud mot särkrav på tekniska egenskaper

- Från och med årsskiftet får kommunen inte ställa andra tekniska egenskapskrav på [byggnadsverk](#) än de som gäller enligt 8 kap 4 § PBL.

Om sådana krav ställs ändå är de utan verkan. (8 kap 4a§)

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015?

Lov och byggande

Nya möjligheter att avvika från en detaljplan

Sedan tidigare finns möjligheten i PBL att bevilja bygglov som innebär en liten avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser. Den möjligheten kommer finnas kvar men kompletteras nu med nya typer av avvikelser:

- Kommunen kan bevilja bygglov för avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser om avvikelsen är av begränsad omfattning och är nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. (9 kap 31b § p 2)
- Efter en detaljplans [genomförandetid](#) kan kommunen dessutom bevilja bygglov för avvikelser som är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. (9 kap 31c § p. 1)
- Efter en detaljplans genomförandetid finns även möjlighet att bevilja bygglov för avvikelser från användningsbestämmelser om användningen utgör ett lämpligt komplement till användningen som bestämts i planen. (9 kap 31c § p. 2)

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015? Lov och byggande

Nya möjligheter att avvika från en detaljplan ...forts

- En samlad bedömning ska göras av de avvikelser som har godkänts. Denna bedömning omfattar även de nya avvikelserna. (9 kap 31d §)
- Avvikelser får inte göras om de innebär betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap eller innebär en inskränkning av annans rätt. (9 kap 31e §)

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015?

Lov och byggande

Bygglov får ges till privata aktörer på A-tomter

- Genom den här ändringen ges under vissa förutsättningar en möjlighet att ge bygglov till en privat aktör på [kvartersmark](#) för allmänt ändamål, så kallad A-[tomt](#) eller A-område. (9 kap 32a §)
- Bygglov enligt 9 kap 32a § kan också göras som ett tidsbegränsat bygglov. (9 kap 33 §)

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015?

Lov och byggande

Villkor för bygglov får flyttas till startbeskedet

- Om en detaljplan anger villkor för bygglov enligt 4 kap 14 § PBL får kommunen besluta att villkoret ska uppfyllas inför startbeskedet istället för bygglovet. (9 kap 37a § och 10 kap 23 § punkten 5)

Vad innebär lagändringen 1 januari 2015?

Lov och byggande

Andra relevanta ändringar

- Kommunen kan redan idag i en detaljplan ställa krav på bygglov för [underhåll](#) av sådana särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § PBL.

Den möjligheten utökas nu till att omfatta också krav på bygglov för ändring av särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden. (9 kap 8 §)

Nya detaljplaneförfarandet

- **Standardförfarande** – härstammar från enkelt förfarande
→Begränsat förfarande – ett standardförfarande som begränsas till att innehålla endast ett kommunikationssteg
- **Utökat förfarande** – härstammar från normala förfarandet
- **Samordnat förfarande** – samordnas med andra lagar, härstammar från enkelt förfarande

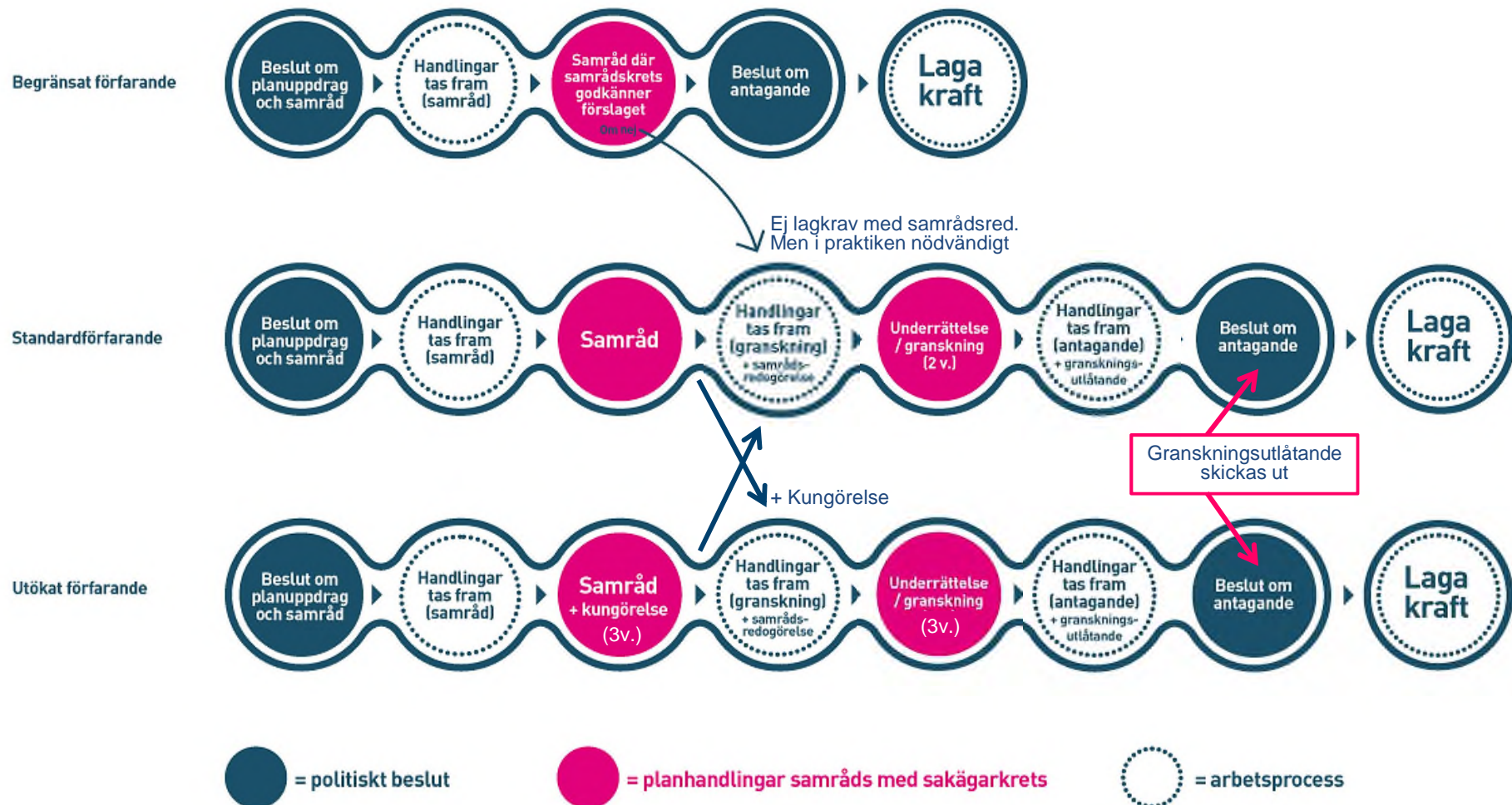
Huvudsakliga förändringar

- Kungörelse ska ske redan innan samrådsskedet - Kungörelse görs endast vid utökat förfarande enligt 5 kap 11b §
- Ändrade bestämmelser om samrådskretsen - Kommunen kan i båda förfaranden begränsa samrådskretsen enligt 5 kap 11 §
- Förfarandet kan anpassas efter omständigheterna - Kommunen kan växla mellan olika förfaranden enligt 5 kap 18 §§
- Länsstyrelsens roll i planeringsprocessen - Under samrådet ska länsstyrelsen enligt 5 kap 14 § ge kommunerna särskilt råd om tillämpningen av 2 kap och ge råd i övrigt om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.
- Lantmäteriets roll i planeringsprocessen - Lantmäteriet får enligt 5 kap 15 § och 5 kap 22a § en mer aktiv roll under samrådet och granskningskedet.

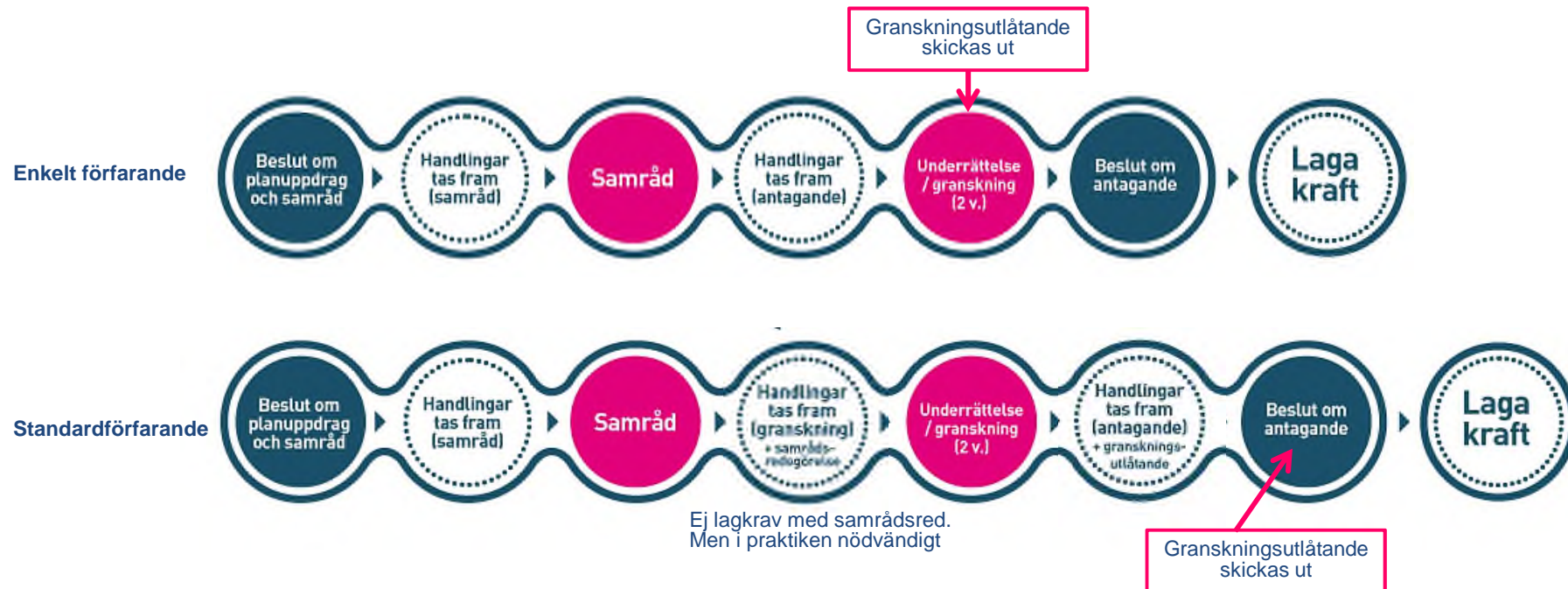
Huvudsakliga förändringar

- Hanteringen av lagakraftvunna detaljplaner - När beslutet att anta en detaljplan har vunnit laga kraft ska kommunen enligt 5 kap 32 § inom 2 veckor skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och Lantmäteriet.
- Processen för att förlänga genomförandetiden - När en detaljplans genomförandetid ska förlängas kan ett enklare förfarande enligt 5 kap 38 a § användas.
- Processen för upphävande av detaljplaner efter genomförandetidens utgång - När en detaljplan ska upphävas efter genomförandetidens utgång kan ett enklare förfarande enligt 5 kap 38b § användas.

Nya detaljplaneförfarandet



Jämförelse mellan enkelt förfarande och det nya standardförfarandet



Vilket förfarande ska väljas?

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ett utökat förfarande ska tillämpas när förslaget till detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande,
- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse, eller
- antas medföra en betydande miljöpåverkan

Vilket förfarande ska väljas?

Styckningsplaner
Frimärksplaner
Korrigeringar

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Exploatörsplaner

Ett utökat förfarande ska tillämpas när förslaget till detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande,
- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse, eller
- antas medföra en betydande miljöpåverkan

Förnyelseplaner

tyresö kommun 

Politisk insyn och beslutsprocess?

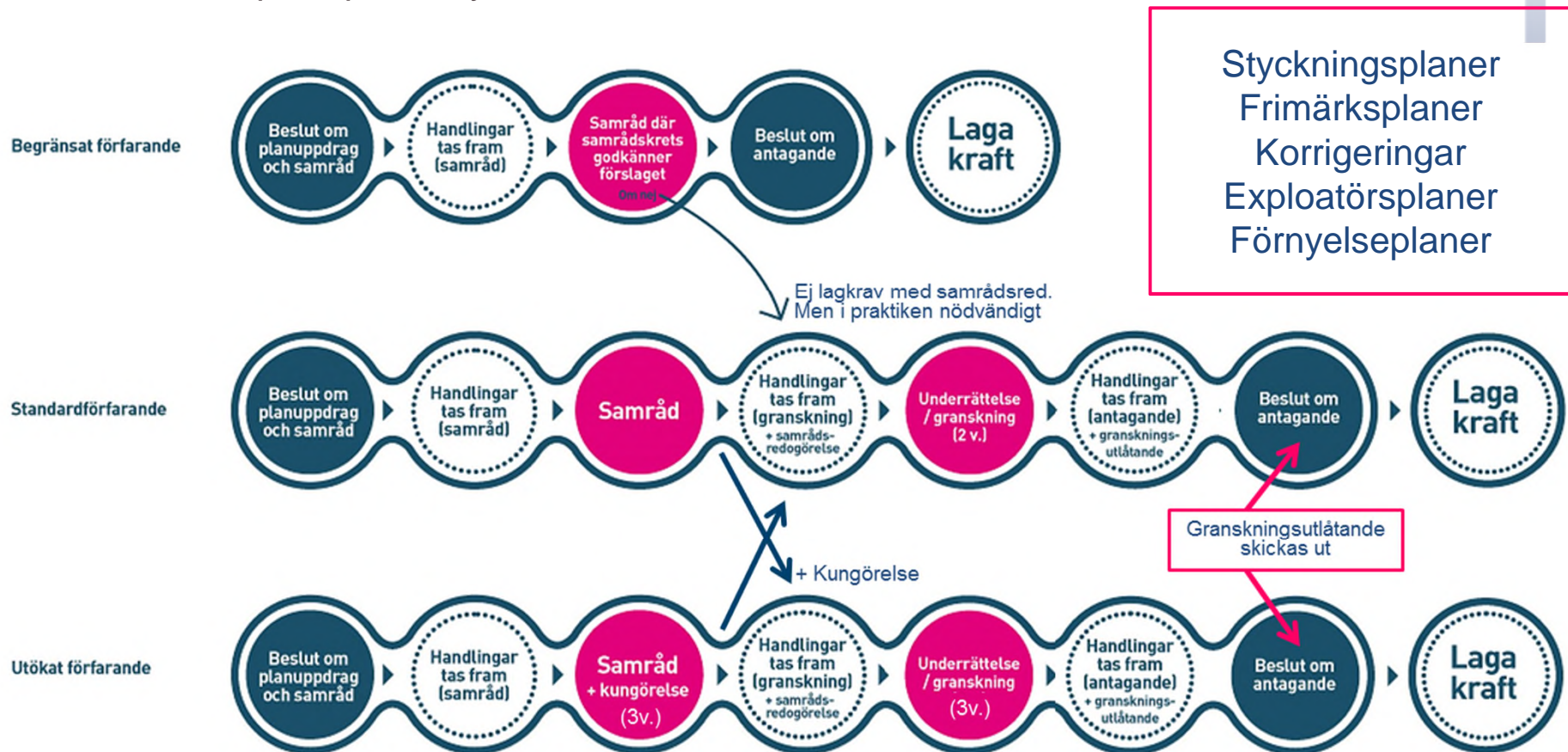
Antagandet av en detaljplan

- **27 §** En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

Politisk insyn och beslutsprocess?

Antagandet av en detaljplan

- 27 § En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.



Lästips

Lagändringar, ikraftträdande 1 och 2 januari 2015

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lagandringar-ikrafttradande-1-och-2-januari-2015/>

Ändringar i PBL, ikraftträdande 1 och 2 juli 2014

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lagandringar-ikrafttradande-1-och-2-januari-2015/Andringar-i-PBL-ikrafttradande-1-och-2-juli-2014/>