

---

**December 2014**

## Nyheter i plan- och bygglagen

---

Plan- och bygglagen ("PBL") har genomgått stora förändringar sedan den nya lagen kom 2011. Som vi tidigare har skrivit om har bl.a. en utökning av antalet bygglovsbefriade åtgärder skett under 2014. Vid årsskiftet träder ännu ett antal förändringar i PBL i kraft. Nu gäller ändringarna regler som, enligt regeringen, ska utgöra ett led i att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare och öka bostadsbyggandet i Sverige.

Ändringarna avser bl.a.

- enhetliga tekniska egenskapskrav över hela landet,
- en ändrad detaljplaneprocess, och
- utökade möjligheter till avvikelser från detaljplan.

Riksdagen avslag dock flera av de förslag som regeringen lämnat i prop. 2013/14:126 En enklare planprocess. De ändringar som riksdagen antog kommer att träda i kraft den 1 januari 2015.

### Enhetliga tekniska egenskapskrav

Byggnader ska enligt PBL ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om bl.a. bärförmåga, säkerhet i händelse av brand, skydd mot buller, säkerhet vid användning samt energihushållning och värmeisolering. I Plan- och byggförordningen ("PBF") preciseras innebörden av de tekniska egenskapskraven och i Boverkets byggregler ("BBR") finns de närmare föreskrifterna om kraven.

De tekniska egenskapskraven är allmänt gällande och syftar till att säkerställa en god kvalitet på den byggda miljön över hela landet. Fram tills nu har det dock stått varje kommun fritt att ställa egna mer långtgående krav på byggnadsverks tekniska egenskaper. Det är t.ex. vanligt förekommande att energikrav ställs utöver de krav som gäller enligt BBR. Detta, menar regeringen, leder bl.a. till betydande merkostnader för projektering och uppförande av bostäder.

Den nu beslutade ändringen innebär att kommunen vid planläggning, i andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner, som huvudregel, inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper.

---

---

**December 2014**  
**Nyheter i plan-  
och bygglagen**

Om en kommun ställer sådana egna krav är kraven utan verkan. Vissa undantag görs dock. Bestämmelsen kommer inte att gälla i de fall då kommunen i en detaljplan bestämmer skydd mot störningar eller placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter eller i de fall kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare. Kommunerna har alltså fortsatt en möjlighet att i egen regi bygga t.ex. mer energisnåla bostäder.

**En ändrad detaljplaneprocess**

Processen med att ta fram en ny detaljplan kan ske antingen genom normalt eller genom enkelt planförfarande. Normalt planförfarande utgör idag standard men enkelt planförfarande kan väljas om planförslaget bl.a. är förenligt med översiktsplanen och inte är av stor vikt eller har principiell betydelse samt saknar intresse för allmänheten. Enkelt planförfarande innebär lättnader gällande kraven på samråd med länsstyrelse och sakägare samt kungörelse och granskning.

De ändrade reglerna innebär att det enkla planförfarandet görs till huvudregel – s.k. standardförfarande – och dagens normala planförfarande istället benämns utökat förfarande. Utökat planförfarande ska användas för en detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, som är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Till skillnad mot det gamla enkla planförfarandet kommer dock samrådskretsen att som huvudregel vara densamma för standardförfarandet som vid det utökade planförfarandet. De huvudsakliga skillnaderna mellan förfarandena kommer framöver att finnas i reglerna kring kungörelse inför samrådet, upprättande av en samrådsredogörelse och tiden för granskning.

**Utökade möjligheter till avvikelser från detaljplan**

Inom områden med detaljplan är det detaljplanens innehåll och syfte som styr möjligheten för kommunen att bevilja bygglov. Som huvudregel får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Möjligheten att inom detaljplaneprocessen förutse alla framtida behov kan dock vara svår. Det finns därför en möjlighet att ge bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och är förenlig med detaljplanens syfte.

Genom de nu beslutade ändringarna har möjligheterna att medge avvikelser utökats. Under förutsättning att avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte får bygglov även ges om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. I propositionen anges som exempel på en sådan åtgärd anläggandet av en mindre transformatorstation på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas för att det ska vara möjligt att försörja den bebyggelse som detaljplanen avser att möjliggöra med el i samband med att ett område bebyggs. Det kan även vara fråga om ett t.ex. ett bullerplank på mark som

---

**December 2014**  
**Nyheter i plan-  
och bygglagen**

enligt planen inte får bebygga, om planket är nödvändigt för att planområdet ska kunna bebyggas i övrigt på det sätt som detaljplanen anger.

Utöver den reglering som redogjorts för ovan har en ny bestämmelse tillkommit som ger ytterligare möjligheter till avvikelser i de fall som genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Bygglov för en åtgärd som avviker från detaljplan får ges om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Som exempel på ett angeläget gemensamt behov anges en komplementbyggnad till ett flerbostadshus för förvaring av cyklar eller en ny tvättstuga på mark som inte får bebyggas.

**Sammanfattande synpunkter**

Som nämnts inledningsvis omfattade propositionen betydligt fler ändringar i PBL än de som riksdagen slutligen antog. De förslag till förändringar som avslogs gällde förslag om en begränsning av kravet på detaljplan, ändrad delegationsrätt vid antagande av detaljplan och om att vissa planbestämmelser ska upphävas efter genomförandetidens slut. Riksdagen ansåg att dessa förslag var allt för långtgående och bl.a. skulle innebära en ny syn på detaljplaneringen och det medborgerliga inflytandet. De ansågs därför inte lämpliga.

Vi delar riksdagens bedömningar avseende de förslag som avslogs. De föreslagna ändringarna skulle komma att innebära en inskränkning av det kommunala planmonopolet, något som kommunerna antagligen inte skulle komma att acceptera. Kommunernas planmonopol är en så pass djupt rotad institution att det skulle krävas mer än en förändring i PBL för att förändra. Därutöver skulle vissa av förslagen undergräva själva syftet med detaljplaneläggning, dvs. att reglera markanvändningen inom en kommun för att på så vis skapa en förutsebarhet avseende kommunens intentioner med marken.

Även de ändringar som antogs har mötts av kritik under beredningen av förslaget. Vad gäller de tekniska egenskapskraven är det relativt vanligt att kommuner ställer krav på t.ex. energiprestanda vid byggande av bostäder som går utöver de föreskrifter som anges i BBR. Den kritik som framförts gäller bl.a. att den beslutade regleringen med enhetliga krav över hela landet hindrar en teknikutveckling inom byggsektorn som kan bidra till att minska energiförbrukning.

I denna del anser vi att kritiken inte är befogad. Tvärtom så medför regleringen av de tekniska egenskapskraven en förutsebarhet och rättssäkerhet för aktörer som verkar inom flera kommuner och områden i Sverige. Det ska inte finnas någon skillnad i de tekniska egenskapskraven beroende på var i landet man verkar. Vi anser att en

---

**December 2014**  
**Nyheter i plan-  
och bygglagen**

reglering inte alls behöver leda till att man hindrar teknikutvecklingen inom olika områden, t.ex. för att minska energiförbrukningen. Man kan fortfarande ställa höga eller utmanande krav på tekniska egenskapskrav bara de är enhetliga. En reglering är således inte synonymt med ett hinder eller en begränsning utan kan istället innebära en möjlighet, givetvis förutsatt att man utnyttjar den på rätt sätt.

Syftet med ändringen av reglerna för att ta fram en ny detaljplan är att handläggningen ska gå snabbare. Den stora skillnaden mellan det tidigare normala och enkla planförfarandet var möjligheten att begränsa samrådskretsen. Som huvudregel kommer genom de nya reglerna dock samrådskretsen att vara densamma vid både standardförfarandet och de utökade förfarandet. Kritik har därför framförts mot att någon förenkling därför inte alls har skett då möjligheterna att begränsa samrådskretsen - förslaget ska uppenbart sakna betydelse för bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster - kommer att vara små, särskilt i stadsbebyggelse.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att PBL har varit i en ständig förändring sedan den nya lagen trädde i kraft år 2011. De nu aktuella förändringarna är således inte på något sätt unika. Man kan fråga sig om inte alla dessa efterföljande förändringar av en i princip ny lag egentligen borde ha utretts och reglerats i samband med antagandet av denna nya lag. Förutom de ändringar som har presenterats här finns det ännu fler förslag på ändringar under beredning. Vi kommer därför antagligen få anledning till att fortsatt kommentera utvecklingen inom PBL.



Christian Härdgård,  
Associate



Christina Hellström,  
Associate