

---

**NYA DETALJPLANERREGLER I PLAN – OCH  
BYGGLAGEN M.M.**

**23 JANUARI 2019**

---

Pia Pehrson  
Advokat/Partner  
Foyen Advokatfirma

## FÖRTYDLIGANDE AV PBL GÄLLANDE KRAVEN PÅ DETALJPLAN

---

- Proposition 2017/18:167 – Ett tydligare och enklare detaljplanekrav, träder i kraft den 1 januari 2019
- Riksdagen anser att det finns ett omfattande reformbehov och att PBL behöver moderniseras, förenklas och förtydligas. Det finns i synnerhet ett behov att förtydliga detaljplanekravets räckvidd
- Det är både tids- och resurskrävande att ta fram en detaljplan. Viktigt att kravet på detaljplan endast gäller när detaljplan behövs

## FÖRTYDLIGANDE AV PBL GÄLLANDE KRAVEN PÅ DETALJPLAN FORTS.

---

- Regeringens förslag:

Det ska förtydligas att kravet på detaljplan **för en ny sammanhållen bebyggelse** bara gäller bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk och om detaljplan behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt

När det gäller **en bebyggelse som ska förändras eller bevaras** ska det förtydligas att detaljplanekravet gäller om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, åtgärdens karaktär eller omfattning eller förhållandena i övrigt

## FÖRTYDLIGANDE AV PBL GÄLLANDE KRAVEN PÅ DETALJPLAN

---

### När detaljplan behövs enligt prop 2017/18:167:

- Större projekt och förändringar i bebyggelsestrukturen. Ju större omfattning och ju fler intressen som berörs, desto större är behovet av detaljplan
- Nya eller ändrade allmänna platser, om genomförandet av åtgärderna förutsätter kommunens medverkan i någon omfattning eller om området berör statliga intressen på ett sådant sätt att det skulle finnas skäl för länsstyrelsen att bevaka dem i ett planärende.
- Många motstridiga enskilda intressen eller om området i framtiden ska ägas av flera olika aktörer.
- När bebyggelse som är särskilt värdefull ur, t.ex. ett kulturhistoriskt perspektiv ska förändras eller bevaras.
- Om en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet leder till att regleringen behöver ske i ett sammanhang.

## FÖRTYDLIGANDE AV PBL GÄLLANDE KRAVEN PÅ DETALJPLAN

---

### **När detaljplan inte behövs enligt prop 2017/18:167 :**

- Mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där varken detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden
- Befintlig bebyggelse ska förändras men i vissa fall även när en ny sammanhållen bebyggelse ska uppföras
- T.ex. när en byggnad ska ändras från kontorsändamål till bostadsändamål, och ändringen inte medför någon omgivningspåverkan av betydelse

## EFFEKTERNA AV FÖRTYDLIGANDET

---

- Detaljplanekravet blir enklare att tillämpa? Det blir lättare att förutse om detaljplan kommer att behövas i det enskilda fallet
- Många mindre byggprojekt kommer undvika långa processer som medför svårigheter och ekonomiska risker
- Komplexa frågor kommer flyttas till bygglovsprövningen; kommunerna oftare kommer begära förlängda handläggningstider?
- För bostadsbyggandet bedöms ändringen leda till en effektivisering av processen samt generera tids- och resursbesparingar i de fall planläggning inte behövs
- Svårare för bostadsbyggare att belåna fastigheten på grund av att de byggrätter som skapas genom detaljplanen inte kommer finnas?

## FÖLJDER OCH UTMANINGAR

---

- Färre överprövningar för Länsstyrelserna?
- Kommunerna – färre detaljplaner upprättas framöver än idag vilket leder till minskade kostnader för planläggning?
- Domstolar – lagförslaget färre överklagade beslut om antagande av detaljplaner?
- Enskilda – regeringen framhåller att med anledning att detaljplanekravet förtydligas och därmed blir lättare att tillämpa bör det även medföra att det blir enklare för enskilda att förutse om detaljplan kommer att behövas
- Regeringen tror att förslaget kan leda till effektivare handläggning för myndigheter och domstolar samt till ett ökat bostadsbyggande för enskilda
- Hårdare krav på handläggningstid i kombination att fler frågor tas i bygglovsärenden kommer pressa bygglovshandläggarna mer
- Fler överklaganden?!

## REDUKTION PÅ HANDLÄGGNINGSAVGIFT VID FÖRSENING HOS KOMMUNEN

---

- Prop. 2017/18:210, ”Reduktion av avgift för lov, förhandsbesked och anmälan” träder i kraft den 1 januari 2019
- Syfte – effektivare byggande
- Avgiftsreduktion för sökande när tidsfristen för handlägningsärenden om bygglov, förhandsbesked och startbesked överskrids
- Treveckorsfrist gällande komplettering av ansökan samt sökanden ska informeras om vilka tidsfrister gäller för handläggningen
- I propositionen föreslås att en reduktion på 1/5 av avgiften för varje påbörjad försenad vecka i nyss nämnda ärenden ska börja gälla den 1 januari 2019
- Reduktionen ska även gälla vid ansökan om rivningslov, marklov, förhandsbesked och anmälan



## VERKSTÄLLBARHET AV BESLUT

---

- Beslut om bygglov, rivningslov och marklov får enligt praxis verkställas innan de har vunnit laga kraft
- Beslut om bygg-, rivnings- och marklov omfattas även av förvaltningslagen
- Enligt den nya förvaltningslagen som trädde kraft 1 juli 2018 är huvudregeln att överklagbara beslut inte är verkställbara innan de har vunnit laga kraft
- Särskilda bestämmelser har därför införts i plan- och bygglagen genom prop. 2017/18:240 som innebär att bygglov, rivningslov och marklov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts, även om det inte har vunnit laga kraft

## VERKSTÄLLBARHET AV BESLUT FORTS.

---

- Förändringen innebär att de beslut som tidigare kunde verkställas omedelbart nu hamnar i en 4-veckors karantän
- Säkerställer att bygglov, rivningslov och marklov kan bli föremål för överprövning innan det verkställs
- Skapar därigenom en möjlighet att överklaga och framställa t.ex. yrkande om inhibition av ett lovbeslut innan det får verkställas
- Möjligheten kvarstår dock för byggnadsnämnden att bestämma att ett lovbeslut får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det

## MILJÖKVALITETSNORMER NYA REGLER 1 JANUARI 2019

---

- Energiöverenskommelsen → nya regler om MKN träder i kraft 1 januari 2019
- Ändringar i såväl 2 kap. som 5 kap. miljöbalken
- Oklart hur Plan- och bygglagen ska ändras (än så länge)
- Stor utmaning

## PBL OCH MILJÖBALKEN – SAMSPEL?

---

- Undvika dubbelprövning enligt två lagstiftningar
- Enklare ”samordnat” planförfarande möjligt om planen avser en verksamhet som har eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalkens regler om miljöfarlig verksamhet
- Kungörelse möjlig för både PBL och MB samtidigt

## VAD ÄR STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING?

---

- Nytt 6 kap. i miljöbalken
- En process för att bättre lyfta in och integrera miljöbedömning och miljöaspekter i utformning och framtagande av planer och program
- Ett verktyg för att främja en hållbar utveckling och sörja för en hög nivå på skyddet för miljön
- En möjlighet att påverkar den senare prövningen av olika verksamheter och åtgärders tillåtlighet
- Numera strategisk miljöbedömning inte bara MKB

## UNDERSÖKNINGSSAMRÅD I STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

---

- Undersökningssamråd för att behandla frågan om betydande miljöpåverkan, dock ej om antas ha betydande miljöpåverkan enligt förordningen (exempelvis havsplan)
- Detaljplaner ska alltid ha undersökningssamråd
- Undersökningen ska innebära att frågor som talar för och emot betydande miljöpåverkan identifieras, vägledning om vilka punkter som kan tala för och emot finns i förordningen
- Undersökningen innebär även samråd sker med länsstyrelsen och berörda myndigheter (undantag i PBL dock)

## STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

---

- Myndigheten eller kommunen ska:
  - samråda om hur MKB:n ska avgränsas (avgränsningssamråd)
  - ta fram en MKB
  - ge tillfälle till synpunkter på MKB:n och förslaget till plan eller program
  - ta hänsyn till MKB:n och inkomna synpunkter
- Det tydliggörs vilka miljöeffekter som ska identifieras, beskrivas och bedömas i en MKB

## AVGRÄNSNINGSSAMRÅD INOM RAMEN FÖR DEN STRATEGISKA MILJÖBEDÖMNINGEN

---

- Avgränsningssamråd sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan bli berörda av planen eller programmet
- Samråder om MKB:ns omfattning och detaljeringsgrad
- Avgränsningssamrådet ska ske så tidigt som möjligt i plan- eller programprocessen



## MKB I DEN STRATEGISKA MILJÖBEDÖMNINGEN

---

MKB:n i den strategiska miljöbedömningen ska innehålla:

- en sammanfattning av planen eller programmets innehåll, syfte och förhållande till andra relevanta planer och program
- en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ
- uppgifter om:
  - miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen/programmet inte genomförs
  - miljöförhållandena i områden som kan antas komma att påverkas betydligt,
  - befintliga miljöproblem som är relevanta för planen/programmet, särskilt miljöproblem som rör ett sådant område som avses i 7 kap. eller annat område av särskild betydelse för miljön
  - hur hänsyn tas till relevanta miljö kvalitetsmål

## MKB I DEN STRATEGISKA MILJÖBEDÖMNINGEN FORTS

---

- en identifiering, beskrivning och bedömning av de potentiella betydande miljöeffekterna
- uppgifter om de åtaganden som planeras att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa betydande negativa miljöeffekter
- en sammanfattning av de överväganden som har gjorts
- en redogörelse av åtgärderna som planeras för uppföljning och övervakning
- en icke-teknisk sammanfattning av punkt 1-7

## KONTAKTUPPGIFTER

---



Pia Pehrson, Advokat/Partner  
E-post: [pia.pehrson@foyen.se](mailto:pia.pehrson@foyen.se)  
Tel: 0733-22 84 42