

En modern PBL

Den 2 maj i år träder en ny plan- och bygglag ("nya PBL") i kraft och ersätter då den nu gällande plan- och bygglagen från år 1987 ("gamla PBL"). Nedan belyses kort några av de mer centrala förändringarna.

Ny struktur

Uppbyggnaden i nya PBL har strukturerats om i förenklingssyfte. En rad definitioner har införts, vilket innebär ett klargörande av vad som avses med bl.a. byggnad, ombyggnad, tillbyggnad och ändring av byggnad. Reglerna om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk som nu regleras i lag 1994:847 tas in i nya PBL. Vissa bestämmelser har även flyttats från PBL till förordningsnivå.

Allmänna och enskilda intressen

I nya PBLs andra kapitel har de bestämmelser som har till syfte att redovisa olika allmänna och enskilda intressen och krav som ska gälla vid lagens tillämpning sammanförts. I gamla PBL finns bestämmelserna om de allmänna intressena i 2 kap och om vissa enskilda intressen i 3 kap. Några intressen har dessutom förtydligats i den nya lagen - däribland hänsynen till regionala förhållanden och hänsynen till tillgänglighet för funktionshindrade personer.

Det har även införts ett uttryckligt krav på att hänsyn ska tas till miljö- och klimataspekter vid planering och prövning av ärenden, liksom till elektronisk kommunikation, såsom bredbandsanslutning.

Detaljplaner

I nya PBL förtydligas att detaljplanen är avsedd för reglering av både mark och vattenområden. Ny sammanhållen bebyggelse ska regleras med detaljplan endast om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk. Genom nya PBL blir det dessutom möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser. Detta för att minska behovet av flera planer för ett och samma område. Enligt propositionen bör dock huvudregeln även fortsättningsvis vara att kommunen ska vara huvudman för allmän plats, om det inte finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap.

Institutet fastighetsplan tas bort. Kommunen ska istället få bestämma om fastighetsindelning m.m. i detaljplanen. På grund härav införs en möjlighet att ändra detaljplanens fastighetsindelning även under löpande genomförandetid.

Det införs även en möjlighet att i detaljplanen bestämma att bygglov inte får ges till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss byggnad har flyttats eller markens lämplighet för bebyggande har säkerställts.

Planbesked

Nya PBL innebär en möjlighet för den enskilde att få planbesked från kommunen.

Planbesked innebär att den som avser att vidta en åtgärd som kan antas förutsätta att en detaljplan behöver antas, ändras eller upphävas kan begära att kommunen genom planbesked tar ställning till om den har för avsikt att påbörja planläggningsarbetet. Planbeskedet ska ges inom fyra månader. Om kommunen inte avser att påbörja ett planläggningsarbete ska skälen för detta redovisas. Planbeskedet är dock inte bindande för kommunens handläggning och någon sanktion finns inte om skyldigheten att lämna planbesked inte efterföljs.

Lov

De åtgärder som är bygg-, rivnings- och marklovspliktiga enligt nuvarande lagstiftning är det även i nya PBL. I dagens system krävs ibland både bygganmälan och bygglov. I förenklingssyfte slopas nu kravet på bygganmälan. Vissa åtgärder, som inte är bygglovspliktiga, kommer dock att fortsätta vara anmälningspliktiga. Vilka åtgärder som omfattas av anmälningsplikten regleras på förordningsnivå. Likaså flyttas reglerna om krav på lov för andra anläggningar än byggnader till förordningsnivå. (Den nya plan- och byggförordningen kommer, enligt uppgift från regeringen, att offentliggöras i slutet av mars 2011.)

I dag finns ingen uttrycklig bestämmelse som tvingar byggnadsnämnden att fatta beslut om lov inom viss tid. I och med nya PBL införs en tidsfrist om tio veckor för besked om bygglov. Om det är nödvändigt får fristen förlängas med som högst tio veckor. Någon sanktion mot kommuner som inte uppfyller tidsfristen finns dock inte.

Laga kraft

En annan förändring i och med nya PBL är att bygglovsbeslut lättare ska kunna vinna laga kraft. Detta för att i görligaste mån undvika den problematik som uppstår när bygglov kan överklagas långt efter det att byggprocessen startats. En förutsättning för att beslutet ska vinna laga kraft är att byggnadsnämnden har delgivit alla kända sakägare beslutet om bygglov. Om detta inte har skett kvarstår rätten att klaga på beslutet för dessa sakägare. Vad gäller okända sakägare införs i nya PBL en bestämmelse om att dessa kan delges genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. En känd sakägare anses dock inte delgiven genom sådan kungörelsedelgivning.

Kontroll och tillsyn

När det gäller frågan om tillsyn och genomförande av ett bygg- eller rivningsprojekt innehåller den nya lagen en del intressanta nyheter. Byggherrens ansvar för att åtgärderna uppfyller lagens krav kvarstår men skyldigheterna preciseras i nya PBL. Likaså har bestämmelserna om vad en kontrollplan ska innehålla förtydligats och blivit något mera omfattande.

Kvalitetsansvarig har tagits bort ur nya PBL och ersatts med kontrollansvarig. Kontrollansvarig får utvidgade uppgifter, ökad självständighet och en starkare ställning i byggprojektet jämfört med kvalitetsansvarig. Saknas det kontrollansvarig saknas också förutsättningarna för byggnadsnämnden att bevilja startbesked. Utan startbesked får en lov- eller anmälningspliktig byggnads- eller rivningsåtgärd inte påbörjas. Den

kontrollansvarige måste vara certifierad, i enlighet med EU:s tjänstedirektiv. Vid enklare åtgärder avseende en- eller tvåbostadshus behövs inte någon kontrollansvarig.

Byggsamråd byter namn till tekniskt samråd. Reglerna om samrådet stramas upp och bestämmelserna om vad som ska gås igenom förtydligas.

Vidare gäller att byggnadsnämnden minst en gång under projektets gång ska göra arbetsplatsbesök. Vid besöket ska nämndens handläggare bl.a. kontrollera att kontrollplanen och bygglovets följande samt att den kontrollansvarige är närvarande i föreskriven utsträckning. När projektet är färdigt ska byggnadsnämnden hålla slutsamråd på platsen. Om allt är i sin ordning ska byggnadsnämnden skyndsamt utfärda ett slutbesked var det godkänns att projektet anses slutfört. Viktigt att framhålla är att ett byggnadsverk inte får tas i bruk förrän slutbesked givits.

Övergångsbestämmelser

Den nuvarande lagen kommer att tillämpas på mål och ärenden som påbörjas fr.o.m. 2 maj 2011. För överträdelser som ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser tillämpas vid prövning i sak. Bestämmelserna i den nya lagen ska dock tillämpas om de leder till en lindrigare påföljd. Flera övergångsbestämmelser finns också för att reglera bl.a. förhållandet till äldre planer.

Sammanfattning

Syftet med nya PBL är framför allt att förenkla planerings- och beslutsprocesserna samt öka förutsägbarheten för enskilda och företag. Den gamla lagens grundläggande syften, dvs. det kommunala självstyret och kommunernas ansvar för planeringen, kvarstår oförändrat. Genom de regler som nu införs om bl.a. bygglovsbeslut inom tio veckor, ökade möjligheter till laga kraft, hänsyn till miljö och klimat och en allmänt bättre kontroll av byggandet skapas förutsättningar för en effektivare och mer enhetlig rättstillämpning i landets kommuner. Detta innebär också ett ökat krav på kommunens sakliga beredning och tillsyn av bygglovsärenden. Av denna anledning har en särskild utbildnings- och informationsinsats avseende nya PBL beslutats av regeringen för kommuner, länsstyrelser och andra statliga myndigheter. Likaså kommer det att behövas en ganska omfattande utbildning och certifiering av kontrollansvariga för att uppfylla kommande behov och lagens krav. Förhoppningsvis kommer dessa åtgärder att fylla sitt syfte och förse oss med en modern lag anpassad till dagens samhälle.



Stefan Olsson, partner



Ulrica Dahlberg, jur. kand.