



## En enklare planprocess

---

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar civilutskottet proposition 2013/14:126 En enklare planprocess samt fyra motioner som väckts med anledning av propositionen.

I propositionen föreslår regeringen ändringar i plan- och bygglagen i syfte att göra plan- och byggprocessen enklare och effektivare. Vidare föreslås en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Regeringens förslag om ändringar i plan- och bygglagen innebär bl.a. följande. Detaljplanekravet begränsas och det nuvarande enkla förfarandet för att ta fram en detaljplan blir standard. Fler planer ska kunna antas av kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Ett enklare förfarande införs för att upphäva detaljplaner och för att förlänga genomförandetiden. Planbestämmelser om utformning av byggnadsverk och tomter upphör att gälla efter genomförandetidens slut. Bestämmelser om vad som får regleras i ett s.k. exploateringsavtal införs och vissa förfaranderegler införs i syfte att öka transparensen kring genomförandet av detaljplaner. De s.k. exploatörsbestämmelserna tas bort. Möjligheten att ge bygglov för åtgärder som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser utökas. En möjlighet införs för att kunna vänta med genomförandet av en åtgärd som följer av ett s.k. planvillkor. Kommunens utrymme för att ställa egna tekniska egenskapskrav regleras.

Civilutskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag utom i tre avseenden. Utskottet anser att riksdagen bör avslå förslaget om ändringar i plan- och bygglagen i de delar det gäller att detaljplanekravet ska begränsas, att fler planer ska kunna antas av kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden och att planbestämmelser om utformning ska upphöra att gälla efter genomförandetidens slut. Vidare innebär utskottets ställningstagande att samtliga ändringar i plan- och bygglagen samt den nya lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska träda i kraft den 1 januari 2015.

I betänkandet finns tio reservationer. En reservation (M, FP, C, KD) avser utskottets förslag om att riksdagen ska avslå delar av propositionen.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	6
Ärendet och dess beredning .....	6
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	7
Utskottets överväganden .....	9
Ändringar i PBL .....	9
Inledning .....	9
Begränsning av detaljplanekravet .....	10
Antagande av detaljplan .....	12
Planbestämmelser som upphävs efter genomförandetiden .....	15
Exploateringsavtal .....	17
Exploatörsbestämmelserna .....	19
Enhetliga tekniska egenskapskrav .....	20
Övriga ändringar i PBL .....	23
Ändrade bestämmelser om bygglov .....	24
Upphävande av detaljplan .....	25
Samråd med försvarsmakten .....	26
Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	26
Utbildningsinsatser .....	28
Utvärdering av lagändringarna .....	29
Fortsatt översyn av PBL .....	30
Reservationer .....	33
1. Exploateringsavtal, punkt 1 (V) .....	33
2. Exploatörsbestämmelserna, punkt 2 (V) .....	33
3. Enhetliga tekniska egenskapskrav, punkt 3 (S, MP, V) .....	34
4. Lagförslaget i övrigt avseende ändringar i PBL, punkt 4 (M, FP, C, KD) .....	36
5. Ändrade bestämmelser om bygglov, punkt 5 (S, MP, V) .....	39
6. Upphävande av detaljplan, punkt 6 (SD) .....	40
7. Utbildningsinsatser, punkt 9 (S) .....	40
8. Utvärdering av lagändringarna, punkt 10 (MP, SD, V) .....	41
9. Fortsatt översyn av PBL, punkt 11 (S, V) .....	42
10. Fortsatt översyn av PBL, punkt 11 (MP) .....	43
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	45
Propositionen .....	45
Följdmotionerna .....	45
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	48
<i>Bilaga 3</i>	
Utskottets lagförslag .....	81

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. **Exploateringsavtal**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4.

*Reservation 1 (V)*

## 2. **Exploatörsbestämmelserna**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 5 och 6.

*Reservation 2 (V)*

## 3. **Enhetliga tekniska egenskapskrav**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 4 a §. Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:126 punkt 2 i denna del och avslår motionerna

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7,

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 2.

*Reservation 3 (S, MP, V)*

## 4. **Lagförslaget i övrigt avseende ändringar i PBL**

Riksdagen i fråga om regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

a) avslår

1. 4 kap. 2 och 3 a §§ samt motsvarande delar av ingressen i lagen,

2. 9 kap. 31 § 2,

3. 5 kap. 27 § och 12 kap. 6 § samt motsvarande delar av ingressen i lagen,

4. 4 kap. 25 a § och motsvarande del av ingressen i lagen,

5. punkten 7 ikraft- och övergångsbestämmelserna,

b) antar förslaget i den mån det inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan med de ändringarna att

1. 9 kap. 4 och 8 §§ samt 10 kap. 23 §,

2. punkterna 1 och 2 ikraft- och övergångsbestämmelserna

får den lydelse som utskottet föreslår i bilaga 3.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 2 och 3,

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 2–4 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkandena 1 och 3,

bifaller delvis proposition 2013/14:126 punkt 2 i denna del och avslår motionerna

2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5.

*Reservation 4 (M, FP, C, KD)*

**5. Ändrade bestämmelser om bygglov**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 5 och 6.

*Reservation 5 (S, MP, V)*

**6. Upphävande av detaljplan**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2.

*Reservation 6 (SD)*

**7. Samråd med försvarsmakten**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

**8. Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar**

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:126 punkt 1 och avslår motion

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 8.

**9. Utbildningsinsatser**

Riksdagen avslår motion

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9.

*Reservation 7 (S)*

**10. Utvärdering av lagändringarna**

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 1 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 7.

*Reservation 8 (MP, SD, V)*

**11. Fortsatt översyn av PBL**

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 1 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkandena 4 och 6.

*Reservation 9 (S, V)*

*Reservation 10 (MP)*

Stockholm den 12 juni 2014

På civilutskottets vägnar

*Veronica Palm*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Lars Eriksson (S), Elin Lundgren (S), Rickard Nordin (C) och Amineh Kaka-baveh (V).

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar civilutskottet proposition 2013/14:126 En enklare planprocess samt de motioner som väckts med anledning av propositionen.

I propositionen föreslås ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, i syfte att göra plan- och byggprocessen enklare och effektivare. Till grund för regeringens förslag ligger betänkanden från två offentliga utredningar samt tre promemorior som upprättats inom Socialdepartementet. I propositionen benämns dessa Byggkravsutredningen, Plangenomförandeutredningen, justeringspromemorian, byggkravspromemorian och planprocesspromemorian. Regeringen redovisar bl.a. följande vad gäller ärendet och dess beredning.

Regeringen beslutade i november 2011 att låta en särskild utredare se över vissa byggfrågor i syfte att underlätta byggandet i Sverige (dir. 2011:100). Utredaren skulle bl.a. kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i PBL, plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF, och Boverkets byggregler (BFS 2011:6), förkortade BBR. Utredningen antog namnet Byggkravsutredningen. I december 2012 lämnade Byggkravsutredningen sitt betänkande Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav – genom enhetliga och förutsägbara byggregler (SOU 2012:86). Betänkandet har remissbehandlats.

Regeringen beslutade i november 2011 att låta en särskild utredare se över bestämmelserna om genomförande av detaljplan (dir. 2011:104). Utredaren skulle bl.a. åstadkomma en tydlig, effektiv och transparent plangenomförandelagstiftning som kan vinna acceptans hos kommuner och fastighetsägare samtidigt som den skapar förbättrade förutsättningar för planeringen och byggandet. Utredningen antog namnet Plangenomförandeutredningen. Uppdraget utvidgades i november 2012 till att även omfatta hur plan- och byggprocessen kan förenklas och förkortas. Utredaren fick i uppdrag att bl.a. se över kravet på detaljplan, kravet på bygglov, möjligheterna att tillämpa PBL:s bestämmelser om enkelt planförfarande och möjligheterna för kommunfullmäktige att uppdra åt en kommunal nämnd att anta en detaljplan. Därutöver skulle utredaren studera övriga möjligheter till förtydliganden och förenklingar i syfte att effektivisera plan- och byggprocessen (dir. 2012:114). Plangenomförandeutredningen överlämnade i januari 2013 delbetänkandet Ett effektivare plangenomförande (SOU 2012:91) som i maj 2013 följdes av slutbetänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34). Betänkandena har remissbehandlats.

Som en följd av den skyldighet som framgår av 8 kap. 19 § PBF lämnade Boverket i maj 2012 en skrivelse med förslag till ändringar i PBL, huvudsakligen i de kapitel som rör bygglovsprocessen och i viss utsträck-

ning hanteringen av detaljplaner. Boverkets skrivelse föranledde Socialdepartementet att upprätta promemorian Vissa plan- och byggfrågor, i propositionen kallad justeringspromemorian. Promemorian har remissbehandlats.

Regeringen beslutade i november 2011 att ge Statskontoret i uppdrag att beskriva och utvärdera den kommunala markanvisningsprocessen för bostadsbyggande. Statskontoret redovisade uppdraget i rapporten Mark, bostadsbyggande och konkurrens – En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen (2012:25). Med anledning av rapporten upprättade Socialdepartementet ett författningsförslag som redovisades i promemorian Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar, i propositionen kallad byggkravspromemorian. Remissutfallet av ett av de förslag som Byggkravsutredningen redovisade i sitt betänkande ledde till att Socialdepartementet upprättade ett reviderat lagförslag i syfte att främja enhetliga nationella byggregler. Även detta förslag redovisades i byggkravspromemorian. Promemorian har remissbehandlats.

I Plangenomförandeutredningens slutbetänkande redovisades bl.a. ett huvudförslag och ett alternativt förslag till en reformerad detaljplanprocess. I promemorian En enklare detaljplanprocess, i propositionen kallad planprocesspromemorian, redovisade Socialdepartementet ett förslag som bygger på utredningens alternativa förslag. Promemorian har remissbehandlats.

Regeringen har inhämtat Lagrådets yttrande i ärendet. I propositionen anförs att regeringen i allt väsentligt har följt Lagrådets synpunkter.

Fyra motioner av företrädare för S, MP, SD och V har väckts med anledning av propositionen.

En skrivelse i ärendet har kommit in till utskottet med ett uttalande från Stadsarkitektföreningens årsmöte.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och regeringens lagförslag i bilaga 2. Motionsförslagen finns i bilaga 1. Regeringens förslag till ny lydelse av 9 kap. 33 § PBL bygger på den numera av riksdagen antagna lydelsen av paragrafen (SFS 2014:224).

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i PBL som syftar till att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare. Vidare föreslås en helt ny lag om kommunala markanvisningar som innebär att en kommun ska anta riktlinjer för s.k. markanvisningar om kommunen genomför sådana. Propositionen innehåller också en redovisning av regeringens politik för att underlätta bostadsbyggande.

Ändringarna i PBL innebär bl.a. att detaljplanekravet begränsas och att det nuvarande enkla förfarandet för att ta fram en detaljplan blir standard. Fler planer föreslås kunna antas av kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Ett ännu enklare förfarande införs för att upphäva detaljplaner och

förlänga genomförandetiden. Planbestämmelser om utformning av byggnadsverk och tomter upphör i huvudsak att gälla efter genomförandetidens slut. Bestämmelser om vad som får regleras i ett s.k. exploateringsavtal införs och vissa förfaranderegler införs i syfte att öka transparensen kring genomförandet av detaljplaner. De s.k. exploatörsbestämmelserna tas bort.

Möjligheten att ge bygglov för åtgärder som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser utökas. En möjlighet införs för att kunna vänta med genomförandet av en åtgärd som följer av ett s.k. planvillkor. Kommunens utrymme för att ställa egna tekniska egenskapskrav regleras.

Lagändringarna och den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2015 med undantag för bestämmelserna om detaljplanekravet och tre följdändringar som föreslås träda i kraft den 1 juli 2015.



# Utskottets överväganden

## Ändringar i PBL

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår regeringens förslag om begränsning av detaljplanekravet, antagande av detaljplan och om planbestämmelser som upphävs efter genomförandetiden.

Riksdagen antar regeringens förslag avseende enhetliga tekniska egenskapskrav och övriga ändringar i PBL.

Jämför reservationerna 1 (V), 2 (V), 3 (S, MP, V) och 4 (M, FP, C, KD). I den sistnämnda reservationen föreslås att riksdagen ska anta regeringens hela förslag om ändringar i PBL.

### Inledning

I proposition 2013/14:126 En enklare planprocess föreslår regeringen ett antal ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, i syfte att göra plan- och byggprocessen enklare och effektivare. Vidare föreslår regeringen att det införs en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Fyra motioner har väckts med anledning av propositionen. I dessa finns förslag om att riksdagen dels bör avslå propositionen i vissa delar, dels ställa sig bakom ett antal tillkännagivanden till regeringen i frågor som har aktualiserats genom propositionen.

I betänkandet behandlar utskottet först regeringens förslag om ändringar i PBL i delar som har mött invändningar i motionerna. Lagförslaget och motstående motionsyrkanden behandlas i den ordning förslagen presenterats i propositionen. Sedan tar utskottet ställning till propositionens övriga ändringsförslag i fråga om PBL. (Uppställningen av utskottets förslag till riksdagsbeslut i denna del följer av behandlingstekniska skäl inte samma ordning som utskottets överväganden.)

Därefter behandlar utskottet tre förslag om tillkännagivanden till regeringen om vissa av ändringarna i PBL.

Utskottet tar sedan ställning till regeringens förslag om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Avslutningsvis tar utskottet ställning till motionsförslag om tillkännagivanden om behovet av utbildningsinsatser som gäller PBL, utvärdering av lagändringarna och fortsatt översyn av PBL.

## Begränsning av detaljplanekravet

### *Gällande rätt*

Enligt gällande rätt ska kommunen i vissa fall pröva om ett mark- eller vattenområde är lämpligt för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning genom en detaljplan. Kravet på reglering med detaljplan framgår bl.a. av 4 kap. 2 § PBL där det anges att en detaljplan ska upprättas för bl.a.

- en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen
- en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang
- ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov och byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots den tredje strecksatsen krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

### *Propositionen*

Regeringen föreslår att det inte ska vara obligatoriskt med detaljplan i lika många fall som enligt nu gällande bestämmelser. En kommuns möjlighet att ställa krav på att det i vissa fall ska finnas en detaljplan ska dock inte inskränkas.

Bestämmelserna avseende när ett krav på detaljplan ska gälla finns i 4 kap. 2 § i lagförslaget. Förslaget innebär att krav på detaljplan gäller för sådana åtgärder som kräver bygglov, om användningen av byggnadsverket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta krav gäller också en åtgärd som kräver bygglov, vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, den s.k. Sevesolagen, och för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov, om det behövs med hänsyn till närheten till en verksamhet som omfattas av denna lag. Enligt förslaget krävs det dock inte detaljplan för en åtgärd som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om åtgärden har stöd i en aktuell översiktsplan och vissa andra krav är uppfyllda.

Bestämmelserna om när kommunen själv får bestämma att en detaljplan krävs för prövningen av ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt regleringen av bebyggelsemiljöns utformning för vissa särskilt angivna fall finns i en föreslagen ny paragraf (4 kap. 3 a §). Regleringen i paragrafen motsvarar i huvudsak gällande 2 § men har i stället gjorts frivillig för kommunen.

De föreslagna bestämmelserna medför ett behov av följdändringar i viss annan lagstiftning. Förslag om sådana ändringar läggs emellertid inte fram i propositionen. Regeringen anser att frågan om hur följdändringarna i annan lagstiftning bör utformas behöver utredas ytterligare. För att ge tillräcklig tid till att genomföra de följdändringar som behövs i annan lagstiftning föreslås att ändringarna av detaljplanekravet ska träda i kraft först den 1 juli 2015, dvs. ett halvår efter det att övriga lagändringar träder i kraft enligt vad som föreslås i propositionen.

### *Motionerna*

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 2 föreslås att riksdagen ska avslå lagförslaget i denna del. Enligt motionärerna kan ett genomförande av förslaget få en negativ påverkan på bostadsbyggandet. Möjligheten för kommunerna att avstå från detaljplaneläggning kan också leda till olika tillämpning i kommunerna samt risk för godtycklighet, utpressningssituationer och i värsta fall korruption. Regeringsförslaget anses också motverka en hållbar utveckling och möjligheterna att uppnå relevanta miljömål. Motionärerna riktar även kritik mot att regeringen har valt att lägga fram förslaget trots att man inte har utrett behovet och konsekvenserna av den nödvändiga följdlagstiftningen.

Jan Lindholm m.fl. (MP) föreslår i motion 2013/14:C15 yrkande 1 att lagförslaget ska avslås vad gäller att krav på detaljplan inte ska gälla när byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen. Motionärerna hänvisar till att remissinstanserna riktat kritik mot regeringens förslag i denna del.

I motion 2013/14:C13 Markus Wiechel (SD) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om lagförslaget vad gäller kravet på detaljplan för vindkraftverk. Enligt motionären innebär regeringens förslag att vindkraftverk kommer att undantas från detaljplan i alla sammanhang. Av detta skäl föreslås en omformulering av 4 kap. 3 a § första stycket 3 i regeringens förslag.

### *Utskottets ställningstagande*

Civilutskottet kan konstatera att regeringens lagförslag innebär att detaljplanekravet förändras i väsentliga avseenden och reduceras till att gälla åtgärder som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller rör en s.k. Sevesoverksamhet. I övrigt överläts det i princip på den enskilda kommunen att avgöra när en detaljplan behövs.

Utskottet anser att regeringens förslag utgår från en helt ny syn på detaljplanens betydelse för planering och prövning av markens användning och lämplighet för bebyggelse. Detaljplanen har hittills ansetts vara nödvändig för att i vissa angivna situationer skapa långsiktiga rättigheter och skyldigheter samt skapa en förutsägbarhet om den kommunala utvecklingen. Utskottet vill med anledning av regeringens förslag erinra om skälen till att detaljplanekravet infördes genom den äldre plan- och bygglagen

(1987:10), numera förkortad ÄPBL. I propositionen (prop. 1985/86:1) framhöll det föredragande statsrådet bl.a. följande vad gäller behovet av ett lagstadgat detaljplanekrav:

Detaljplanen bör enligt min mening ha två huvudsyften. Det ena är att reglera förändringar av markanvändning och bebyggelse. Det andra är att mera varaktigt reglera bevarande av vissa byggnader och bebyggelsemiljöer eller reglera förutsättningar för förnyelse och ombyggnad av befintliga bebyggelseområden. I båda fallen handlar det om att för varje fastighet precisera rättigheter och skyldigheter för att man i miljöhänseende skall uppnå en god helhetsverkan och en lämplig samhällsutveckling. Det är också viktigt att dessa preciseringar sker i former som ger medborgarna och intressenterna information och möjligheter att påverka beslutet. Dessa båda skäl – helhetsyn på lämplighetsfrågan och intressenternas inflytande – anser jag tala för att ett detaljplanekrav införs i PBL.

Statsrådet konstaterade i detta sammanhang att det inte är självklart att kommunerna av eget intresse alltid kommer att upprätta detaljplaner i tillräcklig utsträckning och att det därför borde införas bestämmelser med krav på att detaljplan ska antas i vissa situationer.

Utskottet anser att de skäl som låg till grund för att detaljplanekravet infördes i huvudsak fortfarande gör sig gällande. Den ordning som regeringen förespråkar innebär en alltför långtgående begränsning av detaljplanekravet som kan medföra en osäkerhet om när det kommer att krävas en detaljplan. Den kan också, som påpekas i en av motionerna, leda till olika tillämpningar i landets kommuner och till att likartade situationer behandlas olika inom samma kommun. Därigenom motverkas en strävan efter en ökad förutsägbarhet för fastighetsägare och byggherrar.

Utskottet anser således att riksdagen bör avslå regeringens förslag om att detaljplanekravet ska begränsas på det sätt som beskrivs i propositionens avsnitt 5. Det innebär att riksdagen bör avslå lagförslaget när det gäller bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 a §§ samt 9 kap. 31 § 2 PBL.

Vad utskottet nu förordat innebär vidare att riksdagen bifaller motionerna 2013/14:C14 (S) yrkande 2 och 2013/14:C15 (MP) yrkande 1. Förslaget om ett tillkännagivande i motion 2013/14:C13 (SD) yrkande 3 utgår från motionärens tolkning av regeringsförslaget. Med det ställningstagande som utskottet nu har förordat bortfallet motionärens motiv för tillkännagivandet. Motionen avstyrks.

## **Antagande av detaljplan**

### *Gällande rätt*

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdraga åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller principiell betydelse (5 kap. 27 § PBL).

Vidare finns det vissa bestämmelser i PBL om delegationsuppdrag med koppling till kommunallagens bestämmelser om delegering inom en nämnd (12 kap. 6 § PBL).

### *Propositionen*

Regeringens förslag innebär att en detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men att fullmäktige ska få uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Liksom i dag ska rätten att anta detaljplan inte kunna delegeras vidare från kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. En följdändring utan att någon ändring i sak avses föreslås i de bestämmelser om delegationsuppdrag som är kopplade till kommunallagens bestämmelser om delegering inom en nämnd.

I skälen för regeringens förslag hänvisas till att den delegationsrätt som gäller enligt PBL inte överensstämmer med vad som gäller enligt den nuvarande kommunallagen (1991:900), förkortad KL. Den praxis som har utvecklats när det gäller vilken delegation som anses vara möjlig från kommunfullmäktige i frågor som avser planärenden bygger fortfarande på de principer som låg till grund för 1977 års kommunallag. Orsaken till detta utvecklas närmare i propositionen. Mot denna bakgrund anför regeringen bl.a. följande:

Regeringen anser att det saknas bärande skäl till varför möjligheterna att delegera ärenden enligt PBL ska begränsas i förhållande till den delegation som anses vara möjlig enligt KL. Enligt regeringens uppfattning bör PBL ändras så att samma uttryck används i PBL som i KL. Därigenom kan det formella utrymmet för delegation enligt PBL utökas så att även PBL ger uttryck för de principer som ligger till grund för KL. Genom en sådan ändring kommer äldre uttalanden i förarbeten och praxis inte längre onödigtvis att behöva begränsa vilka planärenden som kan delegeras.

Regeringen utvecklar vidare vilka planförslag som kan anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Det anges att sådana planförslag som ska handläggas enligt det utökade förfarande som föreslås i propositionen (avsnitt 6.1) även kan anses vara en sådan plan som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

### *Motionerna*

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 3 föreslås att riksdagen ska avslå förslaget om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner än den kan i dag. Motionärerna anser att en byggnadsnämnd inte bör fatta beslut om detaljplaner som kan få ekonomiska konsekvenser för andra nämnder vad gäller verksamhetens omfattning och ekonomi. Vidare anser motionärerna att förslaget kan påverka en viktig demokratispekt eftersom kommunfullmäktige till skillnad från byggnadsnämnden dels alltid har samtliga invalda partier representerade, dels har öppna sammanträden.

Även Amineh Kakabaveh m.fl. (V) föreslår i motion 2013/14:C12 yrkande 2 att riksdagen ska avslå förslaget om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner än den kan i dag. Motionärerna anser att det

är kommunfullmäktige som ska anta detaljplaner. Kommunfullmäktige är, till skillnad från de kommunala nämnderna, en direktvald församling med möten som är öppna för allmänheten.

I motion 2013/14:CU15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 föreslås ett tillkännagivande om vilka förutsättningar som ska gälla för att planer ska beslutas av kommunfullmäktige. Motionärerna anser att sådana detaljplaner som är omtvistade bland medborgarna, som har mött stor kritik under utställningstiden eller där det inom kommunen råder delade meningar om hur planen ska utformas, även fortsättningsvis alltid ska beslutas av kommunfullmäktige. Motionärerna anser därför att ett krav på att planer av stor vikt och principiell betydelse alltid ska beslutas av kommunfullmäktige ska finnas kvar.

### *Utskottets ställningstagande*

Regeringen motiverar sitt förslag om en ändrad delegationsrätt när det gäller antagande av detaljplan med att bestämmelserna i PBL bör överensstämma med kommunallagens bestämmelser. Genom den föreslagna ändringen ska äldre uttalanden i förarbeten och praxis inte begränsa vilka planärenden som kan delegeras. Avsikten med förslaget är att betydligt fler planärenden ska kunna delegeras än vad som är möjligt enligt nu gällande bestämmelser. Regeringens förslag innebär att antagandet av detaljplaner som har handlagts enligt det s.k. standardförfarandet enligt förslagen i propositionen ska kunna delegeras till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Det innebär således att planärenden som visserligen inte uppfyller kriterierna för en detaljplaneprocess enligt det utökade förfarandet men ändå har rönt stor uppmärksamhet eller kritik under beredningsarbetet kan komma att avgöras utan den öppenhet och insyn som en behandling i kommunfullmäktige garanterar.

Utskottet har delvis förståelse för de motiv som ligger till grund för regeringens förslag. Det gäller bl.a. önskemålen om en samordning med kommunallagens bestämmelser om delegation och om att planärenden ska kunna handläggas så snabbt som möjligt. Detta ska emellertid vägas mot intresset av insyn och debatt i planärenden och att det finns en väl etablerad praxis för den delegationsrätt som i dag gäller enligt PBL. Som framhålls i motionerna finns det ur en demokratiaspekt mycket som talar för att kommunfullmäktige även i fortsättningen ska vara det forum som i första hand beslutar om detaljplaner och att delegationsrätten inte ska utvidgas på det sätt som regeringen föreslår. De kommunala nämnderna är vanligen slutna för allmänheten medan kommunfullmäktiges överläggningar regelmässigt är öppna för åhörare och media. Vidare är samtliga invalda partier representerade i kommunfullmäktige till skillnad från i nämnderna där små partier kan vara utan representation.

Civilutskottet anser således att riksdagen bör avslå regeringens förslag om ändrade bestämmelser om delegation av antagande av detaljplan. De aktuella bestämmelserna finns i lagförslagets 5 kap. 27 § och 12 kap. 6 §.

Det innebär ett bifall till motionerna 2013/14:C14 (S) yrkande 3 och 2013/14:C12 (V) yrkande 2. Även det som förordas i denna fråga i motion 2013/14:C15 (MP) yrkande 5 blir därigenom tillgodosett, varför förslaget om ett tillkännagivande i frågan kan avslås.

## **Planbestämmelser som upphävs efter genomförandetiden**

### *Propositionen*

Regeringen föreslår att de bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löper ut, förutsatt att bestämmelserna reglerar ett annat område än ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bestämmelsen finns i 4 kap. 25 a § i regeringens förslag till lag om ändring i PBL.

Regeringen anför bl.a. följande som skäl för förslaget:

Enligt regeringens uppfattning blir planbestämmelser om utformning ofta snabbt inaktuella, dvs. i första hand sådana frågor som reglerar den arkitektoniska eller estetiska utformningen. Regeringen anser att sådana planbestämmelser som huvudregel bör upphöra att gälla efter genomförandetidens slut på det sätt som Plangenomförandeutredningen har föreslagit. Med en sådan ordning skulle det efter genomförandetidens slut inte finnas några planbestämmelser om utformning som huvudregel, vilket enligt regeringens uppfattning skulle tydliggöra möjligheten att pröva sådana frågor som avser den yttre utformningen i ärenden om förhandsbesked och bygglov. Om möjligheten ökar att behandla utformningsfrågorna i lovskedet, bör detta leda till att kommunerna avstår från att göra detaljplanerna fullt så detaljerade som ofta sker i dag.

Att planbestämmelser som avser arkitektonisk eller estetisk utformning upphör att gälla efter genomförandetidens slut bör enligt regeringens uppfattning således leda till en ökad flexibilitet, dels genom att inaktuella begränsningar i gamla detaljplaner upphör att gälla, dels genom att nya planer görs mindre detaljerade.

### *Motionerna*

I tre motioner föreslås att regeringens förslag i denna del ska avslås av riksdagen.

Enligt vad som anförs i motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 4 kan förslaget leda till en mycket större osäkerhet vid bedömningen av bygglovsansökningar när man inte har stöd av bestämmelser i detaljplanen. Motionärerna framhåller att förslaget också kan leda till att kommunerna för att skydda värdefull arkitektonisk miljö känner sig tvungna att förlänga genomförandetiderna eller upprätta nya detaljplaner med lång genomförandetid.

Jan Lindholm m.fl. (MP) framhåller i motion 2013/14:C15 yrkande 3 att förslaget kan leda till att byggrätter inte utnyttjas under genomförandetiden eftersom vissa markägare kan komma att vänta ut planens genomförandetid för att undslippa de krav på utformning som finns i planen.

Avslagsförslaget i motion 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 3 motiveras med att bygglovsprövningen riskerar att bli mer oförutsägbar. Enligt motionärerna leder förslaget också till en märklig konsekvens när bara vissa bestämmelser i en demokratiskt beslutad plan ska gälla efter genomförandetiden.

### *Utskottets ställningstagande*

Plangenomförandeutredningen föreslog att flertalet s.k. frivilliga planbestämmelser ska upphöra att gälla efter genomförandetidens slut. Detta förslag mötte en omfattande remisskritik och majoriteten av remissinstanserna avstyrkte förslaget. Det framhölls bl.a. att bygglovsprövningen riskerade att bli mer skönsmässig och oförutsägbar. Vidare framhölls att den föreslagna ordningen skulle kunna inverka negativt på rättssäkerheten.

Regeringens lagförslag innebär en förändring i förhållande till utredningsförslaget såtillvida att endast de bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter ska upphöra att gälla när genomförandetiden löper ut. Vissa av de synpunkter som framkom under remissbehandlingen har därigenom blivit tillgodosedda. Enligt utskottets uppfattning kvarstår emellertid de principiella invändningar som framkom mot en ordning som innebär att vissa bestämmelser i en detaljplan inte ska tillämpas trots att planen i övrigt fortfarande är gällande. Detta kan leda till en stor osäkerhet för dem som avser att söka bygglov inom planområdet om vilka krav på utformning som kommunen fortfarande avser att hävda i samband med bygglovsförfarandet. Utskottet anser att det är särskilt allvarligt att regeringen föreslår att de nya bestämmelserna ska få retroaktiv verkan och således även gälla äldre detaljplaner. Detta kan leda till att kommunen för att hävda vissa krav på arkitektonisk eller estetisk utformning känner sig tvungen att förlänga genomförandetider eller upprätta nya detaljplaner med långa genomförandetider. En sådan utveckling är inte önskvärd eftersom långa genomförandetider gör det svårare att göra ändringar i en detaljplan. Därigenom motverkas önskemålet om en mer flexibel hantering av detaljplaneinstrumentet.

Civilutskottet delar således motionärernas uppfattning att regeringens förslag om att vissa planbestämmelser ska upphöra att gälla efter det att genomförandetiden gått ut inte bör vinna riksdagens stöd.

Vad utskottet anfört innebär att regeringens lagförslag vad gäller 4 kap. 25 a § PBL bör avslås av riksdagen. Det innebär ett bifall till motionerna 2013/14:C12 (V) yrkande 3, 2013/14:C14 (S) yrkande 4 och 2013/14:C15 (MP) yrkande 3.



## Exploateringsavtal

### *Propositionen*

Regeringen föreslår att det i PBL ska införas en skyldighet för en kommun som avser att ingå exploateringsavtal att i riktlinjer ange utgångspunkter och mål för sådana avtal. Av riktlinjerna ska framgå grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Kommunens beslut att anta riktlinjer för exploateringsavtal ska kunna överklagas genom laglighetsprövning enligt kommunallagen. Riktlinjerna ska inte vara bindande, varken för kommunen själv eller för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med.

Termen exploateringsavtal ska i PBL definieras som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Bestämmelserna finns i 6 kap. 39 §, 13 kap. 1 § och 1 kap. 4 § i regeringens förslag till lag om ändring i PBL.

Vidare föreslår regeringen att det i PBL ska införas bestämmelser som reglerar exploateringsavtalens materiella innehåll (6 kap. 40–42 §§). Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska berörda parter informeras om kommunens avsikt att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Informationen ska lämnas i detaljplanens planbeskrivning och i en redovisning under samrådet (4 kap. 33 § och 5 kap. 13 §).

### *Motionen*

I motion 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag. Motionärerna anser att lagförslaget innebär att kommunernas avtalsfrihet blir inskränkt och att civilrättsliga frågor kommer att regleras inom ramen för PBL.

### *Utskottets ställningstagande*

Regeringen framhåller i propositionen att avsaknaden av tydliga regler för exploateringsavtalen har kritiserats eftersom detta bl.a. kan leda till onödiga tidsförluster och därmed höga kostnader, inte minst för den del av näringslivet som är involverad i samhällsbyggandet. Eftersom exploateringsavtalen och deras omfattning inte är specifikt reglerade i lagstiftning, har en kommun betydande utrymme och möjligheter att ställa upp riktlinjer och krav på de företag som vill exploatera mark. Detta leder i vissa fall till problem. Det gäller inte enbart för dem som har för avsikt att uppföra ny bostadsbebyggelse utan också för andra samhällsbyggnadsintressenter. Avsaknaden av tydliga regler medför dessutom att det är svårt för en

exploatör att förutse kostnadskrav och andra krav som kommunen kan komma att ställa och att det därmed blir svårt att planera för framtida utbyggnadsprojekt. Svårigheterna blir inte mindre av att olika kommuner har olika rutiner för förhandlingar om sådana avtal och tillämpar olika, och ofta otydligt formulerade, principer för vad sådana avtal ska reglera.

Avsaknaden av en lagstiftning som reglerar exploateringsavtalen innebär alltså ett antal olägenheter. En förutsättning för en enkel, snabb, rationell och kostnadseffektiv planerings- och plangenomförandeprocess är enligt utskottets mening att den i så stor utsträckning som möjligt är förutsägbar. Detta gäller i processens alla delar. En viktig del i denna förutsägbarhet är att skapa tydliga regler för plangenomförandet och dess finansiering. Utskottet delar regeringens uppfattning att detta bör ske genom en lagreglering av exploateringsavtalen.

Enligt motionärerna innebär den föreslagna lagregleringen att civilrättsliga frågor kommer att regleras inom ramen för PBL och att kommunernas handlingsfrihet inskränks. Här vill utskottet understryka att det övergripande syftet med den föreslagna lagregleringen är att skapa transparens och ökad tydlighet i förhandlingarna mellan parterna i exploateringsavtal. Kommunen föreslås bli skyldig att anta vägledande riktlinjer som ska ange kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal och grundläggande principer för en fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå sådana avtal. Att det handlar om vägledande riktlinjer innebär att de inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Som framhålls i propositionen ligger det dock i sakens natur att kommunen kan förväntas följa de riktlinjer som har beslutats.

Inte heller de bestämmelser som föreslås om exploateringsavtalens materiella innehåll kan anses innebära någon otillbörlig inskränkning av kommunernas handlingsfrihet eller möjlighet att teckna avtal. Den föreslagna regleringen bygger på vissa grundläggande principer om finansiering som i dag finns i PBL:s exploatörsbestämmelser. Utskottet anser att det är angeläget att det tydligt framgår vad ett exploateringsavtal får respektive inte får innehålla. Liksom regeringen anser utskottet att en reglering av innehållet i avtalen kan bidra till en ökad konkurrens inom byggsektorn och till att underlätta även för andra än stora och resursstarka exploatörer att genomföra projekt där exploateringsavtal används. Regeringens förslag innebär att ett exploateringsavtal får avse ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för att anlägga gator, vägar och andra allmänna platser och anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det finns också ett krav på att de åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Vidare föreslås vissa bestämmelser om vad ett exploateringsavtal inte får innehålla. Det gäller bl.a. ett

åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

Sammanfattningsvis instämmer utskottet i regeringens bedömning av behovet av en reglering av exploateringsavtalen. Utskottet ställer sig även bakom de föreslagna bestämmelserna om att kommunen under vissa förutsättningar ska anta riktlinjer för sådana avtal och om ramarna för vad avtalen får avse och innehålla.

Utskottet föreslår således att riksdagen avslår motion 2013/14:C12 (V) yrkande 4.

## **Exploatörsbestämmelserna**

### *Gällande rätt*

Exploatörsbestämmelserna finns i 6 kap. 3–10 och 12 §§ PBL. Genom tillämpning av dessa bestämmelser kan en länsstyrelse efter begäran från kommunen besluta att en fastighetsägare utan ersättning ska upplåta eller avstå mark eller utrymme som enligt en detaljplan är avsedd att ingå som allmän plats. Motsvarande gäller även för mark för allmän byggnad i en detaljplan med kommunalt huvudmannskap. Länsstyrelsen får dock endast fatta ett sådant beslut i den mån det kan anses vara skäligt med hänsyn till den nytta som ägaren kan väntas få av planens genomförande och med hänsyn till omständigheterna i övrigt. Länsstyrelsen kan på motsvarande sätt också besluta att ägaren, i den mån det är skäligt, ska bekosta anläggande av gator och vägar samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

Exploatörsbestämmelserna har ansetts utgöra den legala grunden för tecknande av de exploateringsavtal som ingås i dag inför en planläggning av större privatägda områden. Möjligheten att teckna exploateringsavtal har inneburit att exploatörsbestämmelserna har kommit tillämpas i relativt liten utsträckning.

### *Propositionen*

Regeringen föreslår att exploatörsbestämmelserna i PBL ska upphävas. Ersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats och kvartersmark för allmän byggnad ska i stället bestämmas med stöd av bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719) om expropriationsersättning.

Vidare föreslår regeringen att vissa äldre avståendeförordnanden som har beslutats med stöd av de s.k. exploatörsbestämmelserna successivt ska upphöra att gälla. Övergångstiden ska vara minst fyra år. Bestämmelserna finns i punkt 18–20 i övergångsbestämmelserna till PBL respektive i övergångsbestämmelser till regeringens förslag till lag om ändring i PBL.

### *Motionen*

I motion 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 5 och 6 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag. Motionärerna anser att förslaget skulle påverka markpriserna och medföra en kostnadsökning för kommunerna, vilket kan hämma byggandet.

### *Utskottets ställningstagande*

Som redovisats ovan har exploatörsbestämmelserna ansetts utgöra den legala grunden för tecknande av de exploateringsavtal som ingås i dag inför en planläggning av större privatägda områden. Möjligheten att teckna exploateringsavtal har inneburit att exploatörsbestämmelserna har kommit att tillämpas i relativt liten utsträckning. Med den lagreglering av exploateringsavtalen som utskottet i föregående avsnitt ställt sig bakom bortfaller i princip det huvudsakliga behovet av dessa bestämmelser. Genom de nya reglerna skapas en möjlighet för kommunen att teckna avtal med en byggherre eller en fastighetsägare om finansieringen av flertalet kommunaltekniska anläggningar. Regeringens förslag innebär vidare att ersättningsfrågor som rör inlösen m.m. kommer att regleras på ett mer enhetligt sätt genom tillämpning av expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Utskottet instämmer i regeringen bedömning att exploatörsbestämmelserna i sin helhet har spelat ut sin roll, inte bara när det gäller frågan om finansieringen av anläggandet av allmänna platser utan också när det gäller frågan om avstående av rättigheter till mark. De bör därför upphävas.

Utskottet anser således att riksdagen bör ställa sig bakom regeringens förslag om att upphäva exploatörsbestämmelserna i PBL. Det innebär att motion 2013/14:C12 (V) yrkandena 5 och 6 bör avslås.

## **Enhetliga tekniska egenskapskrav**

### *Gällande rätt*

I PBL finns bestämmelser om tekniska egenskapskrav. Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om nio olika områden som anges i lagen, bl.a. bärförmåga, säkerhet i händelse av brand, skydd mot buller, säkerhet vid användning samt energihushållning och värmeisolering (8 kap. 4 § PBL). Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven framgår av föreskrifter som har meddelats av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Regeringen har i plan- och byggförordningen (2011:338), förkortat PBF, preciserat innebörden av de tekniska egenskapskraven (3 kap. 7–22 §§ PBF). I förordningen har regeringen även bemyndigat Boverket att meddela de närmare föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna i lag och förordning (10 kap. 3 § PBF). Även Transportstyrelsen har regeringens bemyndigande att meddela föreskrifter för tillämpningen av tekniska egenskapskrav i vissa avseenden (10 kap. 6 § PBF). Boverkets

föreskrifter om de tekniska egenskapskraven finns samlade i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), förkortat BBR, respektive i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:10) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder).

### *Propositionen*

Regeringen föreslår att en ny bestämmelse ska införas i PBL om att en kommun inte får ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, andra ärenden enligt PBL eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav ska dessa krav vara utan verkan. Den nya bestämmelsen ska dock inte gälla fall då kommunen i detaljplan bestämmer skydd mot störningar eller placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter eller då kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare. Bestämmelsen finns i 8 kap. 4 a § i regeringens förslag till lag om ändring i PBL.

Förslaget har sin bakgrund i att landets kommuner ställer olika krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk. Det gäller bl.a. kommuner som ställer energikrav utöver de krav som ställs i BBR. Kraven innefattar på olika sätt en skärpning i förhållande till energikraven i BBR.

### *Motionerna*

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag. Motionärerna framhåller att förslaget hindrar kommunerna att ställa höga energikrav och motverkar en hållbar utveckling. De krav som ställs med stöd av lagen ska enligt motionärerna vara högt ställda och tjäna som ett golv och inte som ett tak som hindrar utveckling, vilket regeringens förslag innebär.

Ett motsvarande förslag läggs fram i motion 2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 2. Motionärerna anser att regeringens förslag innebär ett allvarligt slag mot kommunernas möjlighet att driva på utvecklingen mot en modern och hållbar bostads- och fastighetssektor. Vidare hänvisar motionärerna till den omfattande kritik som har riktats mot förslaget från myndigheter m.fl. Avslutningsvis framhålls i motionen att det visserligen finns behov av mer enhetliga normsystem, men att detta inte får hindra kommunernas möjlighet att driva på utvecklingen.

Även i motion 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag. Motionärerna är visserligen positiva till tanken på enhetliga tekniska egenskapskrav men anser att sådana krav förutsätter att de utformas så att byggsektorn bidrar till klimatomställningen. I avvaktan på att energikraven utformas så att alla nya bostäder byggs med s.k. passivhusstandard måste kommunerna få behålla rätten att ställa krav på energisnåla bostäder.

### *Utskottets ställningstagande*

I propositionen redovisar regeringen att Byggkravsutredningen har kartlagt förekomsten av särkrav, dvs. kommunala krav med nivåer som går utöver de föreskrifter som anges i BBR. Utredningens undersökning pekar på att sådana krav är relativt vanliga – framför allt när det gäller energiprestanda men även tillgänglighet. Enligt utredningen ställer kommunerna högre krav än vad som anges i de nationella föreskrifterna. De kommunala särkraven, särskilt vad gäller bostäders energianvändning, medför enligt utredningen betydande merkostnader för projektering och uppförande av bostäder samt motverkar industriella koncept som kan ge lägre kostnader. Särkraven leder enligt utredningen därigenom även till indirekta kostnader i form av minskat bostadsbyggande.

De tekniska egenskapskrav som är utfärdade med stöd av PBL är allmänt gällande och syftar till att säkerställa en god kvalitet på den byggda miljön över hela landet. En fördel med att reglerna är nationella är att de ger en byggherre eller ett byggföretag förutsägbarhet. Förutsägbarheten motverkas av att kommuner ställer egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper som i varierande utsträckning går utöver kravnivåerna i BBR. I de allra flesta fall innebär särkraven inte att kommunerna frångår de tekniska egenskapskraven utan att kommunerna inför lokala skärpningar av gällande krav, ofta eftersom de anser att de nationella föreskrifterna inte är tillräckligt långtgående och de vill profilera en viss exploatering som ett miljöprojekt.

Utskottet instämmer i regeringens bedömning att det finns betydande nackdelar med att kommuner utformar egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, inte minst eftersom det påverkar byggkostnaderna. Sverige har bland de högsta byggkostnaderna inom Europeiska unionen, vilket påverkar förutsättningarna för att tillgodose behovet av bostäder i landet. Enligt Byggkravsutredningen är särkraven en betydande orsak till de höga byggkostnaderna, vilket talar för att det är olämpligt att kommunerna utformar egna sådana krav. Tungt vägande skäl talar således för att de tekniska egenskapskraven behöver vara enhetliga över landet och att de krav som ställs behöver vara miljömässigt, samhällsekonomiskt och fastighetsekonomiskt motiverade.

Liksom regeringen anser utskottet att det krävs en lagreglering för att förhindra att en kommun ställer upp egna särkrav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper i vissa exploateringsavtal och markanvisningsavtal. Utskottet anser också att den av regeringen föreslagna nya bestämmelsen i PBL fått en lämplig utformning. Den föreslagna regleringen riktas mot de situationer när kommunen handlar i egenskap av myndighet. I andra situationer, dvs. när kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, kan kommunen fortfarande ställa krav på särskilda tekniska egenskaper.

Utskottet vill med anledning av vad som anförs i motionerna framhålla att den föreslagna regleringen inte hindrar en teknikutveckling inom byggsektorn som kan bidra till en minskad energiförbrukning i den byggda

miljön. De krav på energihushållning som finns i BBR anger endast en högsta tillåten energianvändning när en byggnad är i bruk. Redan i dag väljer många byggherrar att projektera för en betydligt lägre energianvändning.

Den centrala frågan är i stället om de generella krav som finns i BBR kan skärpas för att på så sätt driva på teknikutvecklingen. I åtminstone en av motionerna framhålls att skärpta generella krav på energihushållning är att föredra framför en ordning som innebär att vissa kommuner ställer upp egna krav. Detta har också varit regeringens utgångspunkt i de senaste årens arbete med frågor om energianvändningen i byggnader. Utskottet vill erinra om att regeringen i september 2013 gav Boverket i uppdrag att se över och skärpa nivåerna för energihushållning i BBR. Boverket har helt nyligen redovisat sitt uppdrag i rapporten Skärpta energihushållningskrav (rapport 2014:19). Verket föreslår generellt skärpta energikrav för alla flerbostadshus och lokaler samt att det införs en ny klimatzon för södra och västra Sverige där energikraven skärps ytterligare. Målsättningen är att de skärpta kravnivåerna ska träda i kraft den 1 januari 2015, dvs. samtidigt som den aktuella bestämmelsen i PBL om enhetliga tekniska egenskapskrav. Boverkets rapport kommer nu att beredas vidare inom Regeringskansliet.

Utskottet anser således att riksdagen bör anta regeringens lagförslag om enhetliga tekniska egenskapskrav och avslå de motstående motionerna.

## Övriga ändringar i PBL

### *Propositionen*

Utöver vad som har behandlats eller redovisats ovan föreslår regeringen ett stort antal nya eller ändrade bestämmelser i PBL som syftar till att göra plan- och bygglovsprocessen enklare och effektivare.

Det föreslås att detaljplaneprocessen ska förenklas, bl.a. genom att det nuvarande enkla förfarandet för att ta fram en detaljplan blir standard. Vidare lägger regeringen fram förslag om ett enklare förfarande vid upphävande av detaljplaner efter genomförandetidens utgång och om en snabbare process för att förlänga genomförandetiden. När det gäller plangenomförandet föreslår regeringen att sambanden mellan olika plangenomförande-frågor tydliggörs. Även bestämmelserna om huvudmannaskap för allmänna platser och lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen föreslås bli förtydligade. Möjligheten att ge bygglov för åtgärder som innebär en avvikelser från en detaljplan eller områdesbestämmelser föreslås bli utökad. En lagändring föreslås som gör det möjligt att vänta med att genomföra en åtgärd som följer av ett s.k. planvillkor. Regeringen föreslår också att reglerna avseende varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan m.m. förtydligas, att det anges tydligare bestämmelser om kompletterande åtgärder utanför detaljplan samt om slutbesked och användningsförbud. En ny

bestämmelse föreslås som ger byggnadsnämnden möjlighet att förbjuda att en åtgärd utförs på nytt. Regeringen föreslår också ett antal enklare rättelser och justeringar i PBL.

De nu aktuella lagändringarna föreslås i allt väsentligt träda i kraft den 1 januari 2015.

### *Utskottets ställningstagande*

Det finns inte några motionsförslag som står mot regeringens lagförslag i de nu aktuella delarna. På de skäl som anförs i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta lagförslagen.

Utskottet har tidigare i betänkandet också ställt sig bakom regeringens förslag om exploateringsavtal och exploatörsbestämmelserna. Riksdagen bör således anta regeringens förslag även i dessa delar.

I regeringens lagförslag till ny lydelse av 9 kap. 4 och 8 §§ samt 10 kap. 23 § har de ändringar som riksdagen nyligen beslutat om inte beaktats (bet. 2013/14:CU32, rskr. 2013/14:287). Utskottet har därför upprättat ett eget lagförslag där ändringarna har beaktats. Utskottets lagförslag omfattar även ikraft- och övergångsbestämmelserna med anledning av att utskottet föreslår att propositionen ska avslås i vissa delar (bilaga 3).

Utskottet anser att samtliga lagändringar som utskottet tillstyrker kan träda i kraft den 1 januari 2015.

## Ändrade bestämmelser om bygglov

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om ett tillkännagivande om följderna av de nya bestämmelserna om bygglov.

Jämför reservation 5 (S, MP, V).

### **Motionen**

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 5 föreslås ett tillkännagivande med anledning av regeringens förslag i avsnitt 8 i propositionen om ett antal ändringar av bestämmelserna om bygglov. Bland annat föreslår regeringen att en kommun ska få ökade möjligheter att ge bygglov även om en åtgärd avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Motionärerna anser att det finns en uppenbar risk att regeringens förslag om ändrade regler för bygglov kommer att innebära en urholkning av detaljplaneinstitutet och leda till ökad rättsosäkerhet. Förslaget anses medföra en mer godtycklig och krångligare bygglovshantering och leda till fler överklagade bygglov.



Vidare föreslås ett tillkännagivande (yrkande 6) som syftar på det regeringen anför i propositionen om möjligheten att hävda utformningskrav i bygglovsprövningen (avsnitt 8.6). Motionärerna instämmer i en bedömning som Svea hovrätt gjort av Plangenomförandeutredningens förslag i frågan. Den föreslagna ändringen anses vara olämplig av rättssäkerhets- och förutsägbarhetsskäl.

### Utskottets ställningstagande

Civilutskottet kan konstatera att det inte finns något motionsyrkande om att riksdagen ska avslå de förslag som regeringen har lagt fram i avsnitt 8 i propositionen om ändrade regler för bygglov. I de nu aktuella motionsförslagen föreslås att riksdagen ska tillkänna för regeringen att de aktuella lagändringarna kan leda till en ökad rättsosäkerhet m.m. Det framgår emellertid inte av motionen vilken eller vilka delar av regeringens lagförslag som åsyftas.

Utskottet har tidigare i betänkandet föreslagit att riksdagen ska anta de aktuella bestämmelserna om bygglov. Det innebär givetvis att utskottet inte instämmer i motionärernas bedömning av följderna av de nya bestämmelserna om bygglov. Motion 2013/14:C14 (S) yrkandena 5 och 6 bör därför avslås.

### Upphävande av detaljplan

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ett enklare förfarande vid upphävande av detaljplan. Utskottet hänvisar till att propositionen innehåller ett förslag med denna inriktning.

Jämför reservation 6 (SD).

### Motionen

I motion 2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande som är föranlett av regeringens förslag om att vissa planbestämmelser ska upphöra att gälla efter genomförandetiden (vilket har behandlats tidigare i betänkandet). Motionären anser att regeringen i stället för denna reglering bör lägga fram ett förslag som gör det möjligt för kommunerna att upphäva en detaljplan genom ett enkelt förfarande.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet föreslagit att riksdagen ska anta regeringens förslag om ett förenklat förfarande vid upphävande av detaljplaner efter genomförandetidens utgång (avsnitt 6.3 i propositionen). Något tillkännagivande i frågan behövs därför inte. Motionsyrkandet avstyrks.

## Samråd med försvarsmakten

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om samråd med försvarsmakten. Utskottet anser att motionen får anses tillgodosedd genom gällande reglering.

## Motionen

Markus Wiechel (SD) föreslår i motion 2013/14:C13 yrkande 1 att riksdagen i ett tillkännagivande till regeringen ska föreslå att det införs en bestämmelse i 5 kap. 11 § PBL om att försvarsmakten alltid ska bjudas in till samråd vid planering av högre byggnader som kan påverka flygverksamhet och som i övrigt kan påverka försvarets verksamhet.

## Utskottets ställningstagande

Enligt gällande lydelse av 5 kap. 11 § PBL ska kommunen i arbetet med att ta fram ett program till en detaljplan ge bl.a. de myndigheter som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle till samråd. Motionen får därför anses tillgodosedd genom gällande reglering och bör därmed avslås.

## Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag till en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar och avslår ett motionsyrkande om ett tillkännagivande till regeringen om lagen.

## Propositionen

Regeringen föreslår att det införs en ny lag med bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Med markanvisning ska avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen

ägt markområde för bebyggande. En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar ska inte vara skyldig att anta riktlinjer för markanvisningar.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

## **Motionen**

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 8 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om den nya lagen med bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Motionärerna anser att riksdagen ska framhålla att det är bra att hanteringen av markanvisningar nu öppnas upp och att det blir större insyn. Vidare anser motionärerna att förslaget kan bidra till ökad konkurrens.

## **Utskottets ställningstagande**

Regeringen anför i propositionen att det övergripande syftet med ett krav på riktlinjer för markanvisningar är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd. Utskottet delar regeringens syn på behovet av en reglering av kommunens användning av markanvisningar. Liksom regeringen anser utskottet att regleringen inte bör utformas så att riktlinjernas innehåll och upplägg blir styrda i detalj utan lämnar utrymme för kommunen att anpassa formerna till kommunens egna förutsättningar. Utskottet anser därför att lagen har fått en lämplig utformning.

När det gäller det som anförs i den aktuella motionen kan utskottet konstatera att det låter sig väl förenas med de skäl som regeringen anfört i propositionen. Något behov av det föreslagna tillkännagivandet kan därför inte anses finnas, varför förslaget avstyrks.

Utskottet föreslår således att riksdagen antar regeringens förslag till lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## Utbildningsinsatser

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett tillkännagivande till regeringen om behovet av utbildningsinsatser. Utskottet hänvisar till att regeringen redan gett Boverket i uppdrag att genomföra kompetensinsatser kring PBL för att ändringarna ska få genomslag och för att främja en mer enhetlig och effektiv tillämpning av lagen.

Jämför reservation 7 (S).

### Motionen

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om behovet av utbildningsinsatser innan lagändringarna träder i kraft. Enligt motionen riskerar lagändringarna att leda till stora problem i kommunerna och till att deras resurser kommer att gå åt till utbildning och kompetenshöjande insatser i stället för att användas i arbetet med detaljplaner och bygglov. Motionärerna bedömer vidare att Boverket kommer att få svårt att hinna ta fram vägledningmaterial och svara för erforderliga utbildningsinsatser.

### Utskottets ställningstagande

Sedan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 har det genomförts omfattande kompetens- och utbildningsinsatser för att underlätta tillämpningen av lagen. I propositionen redovisar regeringen att den beslutat att ge Boverket i uppdrag att fortsätta de utbildningsinsatser som gäller PBL. Boverket ska dels genomföra introduktionsutbildningar för nyanställd personal inom kommunerna och länsstyrelserna med ansvar för handläggning inom PBL-området, dels fördela bidrag till kommuner och regioner för att skapa nationella utvecklingsprojekt som syftar till att dela erfarenheter av praktisk tillämpning från olika delar av landet. Dessa utbildningsinsatser kommer även att omfatta såväl de förändringar som regeringen har föreslagit i den nu aktuella propositionen som de ändringar i PBL som regeringens föreslagit i andra propositioner som lämnats till riksdagen under riksmötet 2013/14.

Enligt uppdraget till Boverket (S2014/2439/PBB) ska kompetensinsatserna pågå under 2014–2016 och inriktas på att bl.a. främja en mer enhetlig och effektiv tillämpning av lagen. Uppdraget består av följande delar: utveckling av tillämpningen av PBL, PBL-utbildning för anställda i kommuner och på länsstyrelser samt vidareutveckling av nätverk av PBL-expertter. Uppdraget ska genomföras i samverkan med länsstyrelserna, Lantmäteriet och Sveriges Kommuner och Landsting. Boverket får för uppdragets genomförande använda 10 miljoner kronor under 2014.

Utskottet kan således konstatera att regeringen redan gett Boverket i uppdrag att genomföra kompetensinsatser kring PBL för att ändringarna ska få genomslag och för att främja en mer enhetlig och effektiv tillämpning av lagen. Något behov av ett tillkännagivande till regeringen i frågan finns därför inte. Motionen bör avslås.

## Utvärdering av lagändringarna

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om en utvärdering av lagändringarna. Utskottet anser att det bör överlåtas till regeringen att avgöra lämplig tidpunkt och lämpliga former för en utvärdering.

Jämför reservation 8 (MP, SD, V).

### Motionerna

I motion 2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att effekten av de föreslagna lagändringarna bör följas upp och utvärderas (yrkande 7). Uppföljningen bör ske inom fyra år och återrapporteras till riksdagen.

Även i motion 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 1 föreslås ett tillkännagivande om att effekten av de föreslagna lagändringarna bör utvärderas efter några år. Enligt motionärerna kan vissa av förslagen i propositionen ge förutsättningar för en förenklad planprocess, medan andra kan få motsatt effekt.

### Utskottets ställningstagande

Under det innevarande riksmötet har regeringen lagt fram förslag om ett flertal ändringar i PBL. Förutom de lagändringar som föreslås i den nu aktuella propositionen har förslag lagts fram för att bl.a. underlätta byggandet av bostäder för unga och studenter (prop. 2013/14:59), avveckla den obligatoriska byggförsäkringen (prop. 2013/14:125), möjliggöra att fler åtgärder ska kunna genomföras utan bygglov (prop. 2013/14:127) och för att samordna prövningen av buller enligt miljöbalken och PBL (prop. 2013/14:128). Det finns givetvis behov av att både löpande följa utfallet av dessa lagändringar och i lämpliga former utvärdera om de har bidragit till en önskvärd förenkling och effektivisering av regelverket.

Vad gäller den löpande uppföljningen ingår det i Boverkets uppdrag att följa och analysera tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen. Regeringen har även i flera propositioner redovisat att en utvärdering av olika frågor som aktualiserats genom lagändringarna bör genomföras efter en

tid. I den nu aktuella propositionen anför regeringen bl.a. att en uppföljning bör göras när det gäller den nya lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Mot denna bakgrund anser utskottet inte att det finns tillräckliga skäl för riksdagen att i ett tillkännagivande begära att regeringen ska genomföra en utvärdering av de nu aktuella ändringarna i PBL. Det bör i stället överlåtas till regeringen att avgöra lämplig tidpunkt och lämpliga former för en utvärdering.

De aktuella motionerna bör därför avslås av riksdagen.

## Fortsatt översyn av PBL

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motioner med en begäran om en fortsatt översyn av PBL. Utskottet hänvisar till redan pågående arbete med denna inriktning och ett tidigare tillkännagivande till regeringen.

Jämför reservationerna 9 (S, V) och 10 (MP).

## Motionerna

I motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 1 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om behovet av en fortsatt översyn av reglerna för planering och byggande. Motionärerna riktar kritik mot regeringens hittillsvarande arbete med ändringar i PBL och erinrar om riksdagens tidigare tillkännagivanden om att en parlamentarisk utredning med ett brett uppdrag bör tillsättas. Motionärerna framhåller bl.a. att en förstärkning av den översiktliga planeringen skulle ge förutsättningar för en snabbare och smidigare planprocess. Vidare framhålls att ändringar i lagstiftningen måste föregås av en konsekvensanalys som utgår från de hittillsvarande erfarenheterna från PBL. Motionärerna anser att många åtgärder också kan vidtas inom ramen för den nuvarande lagstiftningen för att förbättra tillämpningen av PBL.

Jan Lindholm m.fl. (MP) föreslår i motion 2013/14:C15 att riksdagen i ett tillkännagivande ska framhålla behovet av åtgärder för att beslutade och tillgängliga byggrätter ska utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt (yrkande 4). Motionärerna anser att regeringen bör ta initiativ till ett samarbete där staten tillsammans med kommuner och byggherrar avtalar om vad var och en kan göra för att öka bostadsbyggandet. Vidare föreslås ett tillkännagivande om att det finns behov av nya former för samråd och delaktighet i planprocessen (yrkande 6). Motionärerna anser att regeringen bör få i uppdrag att utveckla former för medborgarinflytande och delaktighet i planarbetet. Inriktningen bör vara att skapa ökade och förbättrade förutsättningar för medborgerlig insyn i planprocesserna och en möjlighet för medborgarna att på ett tidigt stadium ha synpunkter i planärenden.

## Utskottets ställningstagande

Regeringen har sedan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2011 tagit initiativ till ett flertal utredningar och myndighetsuppdrag som i olika avseenden har behandlat frågor som regleras genom PBL. Förslag från flera av dessa utredningar och från de promemorior som utarbetats inom Regeringskansliet utifrån utredningsförslagen ligger till grund för den nu aktuella propositionen. Andra förslag har lagts fram i propositioner som utskottet har tagit ställning till tidigare under innevarande vår. Flera av utredningsförslagen har emellertid av olika skäl ännu inte hunnit resultera i förslag till riksdagen. Även flera pågående utredningar och myndighetsuppdrag kan förväntas resultera i förslag om lagändringar eller ändringar i de föreskrifter som utfärdats med stöd av PBL.

I propositionen redovisar regeringen visst pågående arbete och behov av fortsatt beredning i frågor som i olika avseenden rör PBL. När det gäller Plangenomförandeutredningens förslag anser regeringen att flera delar bör beredas ytterligare. Regeringen anför bl.a. följande:

Några av de förslag som har lämnats av Plangenomförandeutredningen behöver bedömas tillsammans med kommande förslag från pågående utredningar. Detta gäller bl.a. Plangenomförandeutredningens förslag om s.k. områdesplaner och avskaffande av områdesbestämmelserna som självständigt planinstitut. Regeringen gör bedömningen att det, innan denna typ av genomgripande ändringar genomförs i PBL, är lämpligt att avvakta förslag och överväganden från Bostadsplaneringskommittén om vad som framöver bör ingå i den fysiska planeringen på regional respektive kommunal nivå. På motsvarande sätt bör eventuella ändringar i fråga om formerna för kungörelse och talerätt i ärenden som rör lov och förhandsbesked m.m. övervägas först när utredningen om en kommunallag för framtiden respektive PBL-överklagandeutredningen har slutfört sitt arbete.

För några av Plangenomförandeutredningens förslag har remissutfallet även pekat på ett behov av ytterligare utredning innan det är möjligt att föreslå författningsändringar, bl.a. i fråga om förslaget att det som huvudregel ska räcka med detaljplan eller bygglov, men att det normalt inte ska behövas bådadera.

Med de ändringar som kan förväntas till följd av nu pågående utredningar och insatser förbättras förutsättningarna ytterligare för att åstadkomma så enkla och effektiva plan- och byggprocesser som möjligt. Regeringen anser att detta kommer att bidra till att genomförandet av ett projekt – från idé till färdigställande – kan ske så effektivt som möjligt, utan att hållbarheten i det som byggs och planeras behöver påverkas negativt.

När det gäller annat pågående arbete som avser PBL eller som på olika sätt kan påverka lagens tillämpning anser regeringen att särskilt följande utredningar bör framhållas:

- Bostadsplaneringskommittén (dir. 2013:78), som ska se över de regelverk som styr den fysiska planeringen och framtagandet av planeringsunderlag på regional nivå.

- Utredningen Hushållning med mark och vatten – områden av riksintresse (dir. 2013:126), som ska se över 3 kap. miljöbalken och relevanta delar av 4 kap. miljöbalken.
- PBL-överklagandeutredningen (dir. 2013:53), som ska se över möjligheten att effektivisera processen för prövning av kommunala beslut som överklagats enligt PBL.
- Utredningen om en kommunallag för framtiden (dir. 2012:105), som ska utreda bl.a. om de nuvarande bestämmelserna om laglighetsprövning av kommunala beslut är ändamålsenligt utformade samt om ordningen med tillkännagivande av kommunala beslut på anslagstavla kan ersättas av eller kompletteras med en ordning där tillkännagivandet sker på elektronisk väg.

Därutöver kan utskottet erinra om att flera regeringsuppdrag som beslutats under innevarande vår är inriktade på frågor som visserligen inte i första hand gäller ändringar i PBL men som ändå kan ha stor betydelse för lagens tillämpning och koppling till annan lagstiftning. Det gäller exempelvis uppdraget till en särskild utredare att se över och analysera bostadssituationen i storstadsregionerna och föreslå hur den kan förbättras (dir. 2014:26). Även uppdraget till en särskild utredare att utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar bör nämnas i detta sammanhang (dir. 2014:29).

Mot denna bakgrund kan utskottet konstatera att det inte föreligger något skäl för ytterligare ett tillkännagivande till regeringen om behovet av en fortsatt översyn av reglerna för planering och byggande. Utskottet kan i sammanhanget erinra om att riksdagen så sent som i mars 2014 ställde sig bakom ett förslag från civilutskottet och uttalade att det fortfarande finns ett omfattande reformbehov och att PBL behöver moderniseras, förenklas och förtydligas (bet. 2013/14:CU10, rskr. 2013/14:187). Genom de regeringsförslag om ändringar i PBL som utskottet därefter behandlat och ställt sig bakom dels i detta betänkande, dels i fyra andra betänkanden har betydelsefulla steg tagits i arbetet med att förenkla och effektivisera regelverket (bet. 2013/14:CU22, 2013/14:CU25, 2013/14:CU32, 2013/14:CU33). Som regeringen och motionärerna anför finns det emellertid behov av ytterligare ändringar som kan bidra till en snabbare och mer effektiv plan- och byggprocess.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motionerna.



## Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

### **1. Exploateringsavtal, punkt 1 (V)**

av Amineh Kakabaveh (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser exploateringsavtal. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4.

#### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår att det ska tas in bestämmelser i PBL som innebär att kommuner som har för avsikt att ingå exploateringsavtal ska vara skyldiga att ange riktlinjer och utgångspunkter för ett sådant avtal. Vidare föreslås en reglering av vad avtalen ska få innehålla. Jag anser att de föreslagna bestämmelserna inskränker kommunernas avtalsfrihet. Det kan vidare från en mer principiell utgångspunkt ifrågasättas att civilrättsliga frågor regleras inom ramen för PBL. Mot denna bakgrund anser jag att riksdagen inte bör anta regeringens lagförslag i denna del.

Vad jag nu har föreslagit innebär att riksdagen bör bifalla motion 2013/14:C12 (V) yrkande 4.

### **2. Exploatörsbestämmelserna, punkt 2 (V)**

av Amineh Kakabaveh (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser exploatörsbestämmelserna. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 5 och 6.

### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår att de s.k. exploatörsbestämmelserna i PBL ska tas bort. Avsikten är att ersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats och kvartersmark för allmän byggnad ska bestämmas med stöd av regleringen i expropriationslagen. De flesta kommuner som yttrade sig i frågan när förslaget först lades fram av Plangenomförandeutredningen avstyrkte förslaget. De framhöll bl.a. att den föreslagna förändringen kommer att påverka markpriserna och innebära en kostnadsökning för kommunerna. Om exploatörsbestämmelserna tas bort från PBL försvinner också kommunernas möjlighet att utan ersättning lösa in allmänna platser och kvartersmark för allmänt ändamål.

Jag instämmer i kommunernas bedömning. Det saknas skäl att på det sättet regeringen föreslår begränsa kommunernas möjlighet att få tillgång till mark som enligt en detaljplan är avsedd att användas som allmän plats. En tillämpning av expropriationslagens ersättningsbestämmelser kan leda till att kommunernas kostnader för mark i samband med detaljplaneläggning ökar påtagligt. Detta kan i sin tur ha en negativ inverkan på planeringen och byggandet av bostäder.

Mot denna bakgrund anser jag att riksdagen inte bör följa regeringens förslag om att ta bort exploatörsbestämmelserna från PBL. Det innebär givetvis att riksdagen inte heller bör anta regeringens förslag om att förordnanden som beslutats med stöd av de s.k. exploatörsbestämmelserna successivt ska upphöra att gälla.

Vad jag nu har föreslagit innebär att riksdagen bör bifalla motion 2013/14: C12 (V) yrkandena 5 och 6.

### **3. Enhetliga tekniska egenskapskrav, punkt 3 (S, MP, V)**

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Jan Lindholm (MP), Lars Eriksson (S), Elin Lundgren (S) och Amineh Kakabaveh (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i de delar det avser 8 kap. 4 a §.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7,

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 och

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 2 och avslår proposition 2013/14:126 punkt 2 i denna del.

### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår att det ska införas en ny bestämmelse i PBL som hindrar kommunerna från att ställa egna krav på byggnadernas tekniska egenskaper i samband med markanvisningar eller i exploateringsavtal vid genomförande av detaljplaner. Förslaget syftar till att hindra kommunerna att utforma mer ambitiösa villkor för nyexploatering än vad som följer av lagstiftningen när det gäller bl.a. energihushållning och tillgänglighet. Vi anser att detta förslag innebär ett allvarligt hinder för kommunernas möjlighet att gå före och driva på utvecklingen mot en modern och hållbar bostads- och fastighetssektor. Ett genomförande av förslaget skulle förhindra nya projekt motsvarande de satsningar som gjorts i exempelvis Norra Djurgårdsstaden i Stockholm och Västra Hamnen i Malmö, projekt som har gett Sverige internationell uppmärksamhet.

Vi kan konstatera att de generella krav på energihushållning som i dag finns utfärdade med stöd av PBL inte bidrar till en ökad energieffektivisering vid nybyggnation. Det är i stället framsynta kommuner och byggherrar som bidragit till de senaste årens snabba teknikutveckling när det gäller att göra byggnader mer energieffektiva. Flera kommuner har satt upp lokala mål med syfte att minimera energianvändning, klimatpåverkan och resursförbrukning. Ett viktigt led i detta arbete har varit att stimulera ambitiösa satsningar på låg energiförbrukning i ny bebyggelse.

Enligt EU-direktivet om byggnaders energiprestanda ska alla nya byggnader 2020 vara s.k. nära-nollenergibyggnader. För att nå detta mål måste den svenska lagstiftningen anpassas efter de möjligheter som i dag finns att bygga mycket energisnåla bostäder och andra byggnader. Det förutsätter bl.a. en påtaglig skärpning av de generella energihushållningskrav som finns utfärdade i Boverkets byggregler. När en sådan skärpning är genomförd minskar givetvis behovet för kommunerna att ställa upp egna krav i samband med nyexploatering. Det är däremot inte rimligt att, som regeringen föreslår, i dagsläget genomföra lagändringar som minskar möjligheterna att nå målet.

Vad vi nu anfört innebär att riksdagen bör avslå regeringens förslag om enhetliga tekniska egenskapskrav, dvs. lagförslaget avseende 8 kap. 4 a §. Det innebär samtidigt ett bifall till avslagsförslagen i motionerna 2013/14:C12 (V) yrkande 7, 2013/14:C14 (S) yrkande 7 och 2013/14:C15 (MP) yrkande 2.

#### **4. Lagförslaget i övrigt avseende ändringar i PBL, punkt 4 (M, FP, C, KD)**

av Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Marta Obminska (M), Margareta Cederfelt (M), Jessica Vilhelmsson (M), Roland Utbult (KD) och Rickard Nordin (C).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) i den mån det inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan, med de ändringarna att 9 kap. 4 och 8 §§ samt 10 kap. 23 § får den lydelse som utskottet föreslår i bilaga 3. Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:126 punkt 2 i denna del och avslår motionerna 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 2 och 3, 2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3, 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 2–4 och 2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkandena 1, 3 och 5.

##### *Ställningstagande*

#### **Begränsning av detaljplanekravet**

Regeringens förslag innebär att det inte ska vara obligatoriskt med detaljplan i lika många situationer som enligt nu gällande bestämmelser. Detaljplanekravet begränsas till att gälla för sådana åtgärder som kräver bygglov och kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller omfattas av den s.k. Sevesolagen alternativt ligger nära en verksamhet som omfattas av lagen. Det bör emellertid samtidigt framhållas att regeringens förslag inte innebär någon inskränkning av en kommuns möjlighet att ställa krav på att det ska finnas en detaljplan. Inget hindrar således en kommun att upprätta detaljplaner i samma utsträckning som i dag.

Vi kan konstatera att åtminstone en av de motioner som föreslår att regeringens förslag ska avslås tycks utgå från en påtaglig misstro mot kommunerna när det gäller hur de kommer att utnyttja en ökad möjlighet att avgöra när en detaljplan behövs. Enligt motion 2013/14:C14 (S) riskerar möjligheten för kommunerna att i vissa fall avstå från detaljplaneläggning att leda till godtycklighet, utpressningssituationer och korruption. Vi delar inte denna syn på det kommunala beslutsfattandet i planerings- och byggärenden. Liksom regeringen anser vi att utgångspunkten måste vara att det i första hand är ett kommunalt intresse att reglera användningen av mark och vatten genom en detaljplan. Det innebär att det i första hand också bör vara kommunen som bedömer om det finns skäl att pröva en viss bebyggelse genom en detaljplan. Genom att kommunen ges större frihet att avgöra när det krävs en detaljplan kan antalet planer som upprättas enbart av formella skäl begränsas. Samtidigt innebär den ordning som reger-

ingen föreslår att det alltid ska krävas detaljplan i vissa situationer när det finns ett så starkt allmänintresse av att en plan upprättas att det inte bör överlåtas på kommunen att avgöra frågan.

Vi anser således att riksdagen bör anta regeringens lagförslag om en begränsning av detaljplanekravet av de skäl som regeringen anför i propositionen. Motionerna bör avslås.

### **Antagande av detaljplan**

Regeringen föreslår att kommunfullmäktige ska kunna delegera antagandet av planer som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Förslaget innebär att kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner än enligt nu gällande bestämmelser. Avsikten är emellertid att sådana planförslag som ska handläggas enligt det s.k. utökade förfarandet enligt den nya ordning för detaljplaneprocessen som föreslås i propositionen ska antas av kommunfullmäktige utom i något undantagsfall.

Vi vill framhålla att regeringens förslag om möjligheten för kommunfullmäktige att uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt endast delvis överensstämmer med det förslag som Plangenomförandeutredningen lade fram. Utredningen föreslog att delegationsrätten skulle vara beroende av om detaljplanen innebar betydande ekonomiska åtaganden för kommunen eller inte. Den ordning som utredningen föreslog kritiserades av flera remissinstanser. Regeringen har mot denna bakgrund föreslagit att delegationsrätten enligt PBL i stället ska utgå från regleringen av delegationsrätten i kommunallagen, förkortad KL. Regeringen anför i denna fråga bl.a. följande:

Regeringen anser att det saknas bärande skäl till varför möjligheterna att delegera ärenden enligt PBL ska begränsas i förhållande till den delegation som anses vara möjlig enligt KL. Enligt regeringens uppfattning bör PBL ändras så att samma uttryck används i PBL som i KL. Därigenom kan det formella utrymmet för delegation enligt PBL utökas så att även PBL ger uttryck för de principer som ligger till grund för KL. Genom en sådan ändring kommer äldre uttalanden i förarbeten och praxis inte längre onödigtvis att behöva begränsa vilka planärenden som kan delegeras. PBL bör således ange att en detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men att fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Regeringens förslag innebär att de invändningar mot en delegationsrätt enligt utredningsförslaget som framkom vid remissbehandlingen i huvudsak är bemötta. Den föreslagna ordningen är tydligare när det gäller vilka planer som alltid ska antas av kommunfullmäktige och i vilka fall som fullmäktige har möjlighet att delegera rätten att anta detaljplaner. Delegationen enligt PBL kommer också att bättre överensstämma med regler-

ingen i KL. Det bör vidare påpekas att regeringens förslag endast anger gränserna för vilken delegation som kan tillåtas. Inget hindrar att kommunfullmäktige beslutar om en mindre omfattande delegation.

När det gäller motionsförslagen om att regeringens förslag ska avslås av riksdagen tycks de åtminstone delvis utgå från remissynpunkterna på utredningsförslaget om antagande av detaljplan, som alltså inte överensstämmer med regeringens förslag. I övrigt ger de uttryck för en uppfattning som tycks innebära att varje utvidgning av delegationsrätten i förhållande till den gällande ordningen riskerar att leda till att den kommunala demokratin sätts ur spel. Vi vill emellertid framhålla att regeringens förslag innebär att detaljplaner av större vikt fortfarande kommer att antas av kommunfullmäktige och att dessa beslut därigenom blir föremål för insyn och möjlighet till offentlig debatt. I andra fall, när det är fråga om detaljplaner av mindre vikt, kommer möjligheterna till en snabbare beslutsprocess att öka. Den föreslagna lagändringen är således en del i regeringens strävan efter en snabbare och effektivare planprocess.

Vi anser att riksdagen bör anta regeringens lagförslag i de delar det avser antagande av detaljplan av de skäl som regeringen anför i propositionen. De aktuella motionsförslagen bör avslås.

### **Planbestämmelser som upphävs efter genomförandetiden**

Regeringens förslag innebär att bestämmelserna i en detaljplan som avser utformning av byggnadsverk och tomter ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid löper ut, förutsatt att bestämmelserna reglerar ett annat område än ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Syftet med förslaget är bl.a. att öka möjligheterna för byggnadsnämnden att tillgodose de boendes önskemål.

Förslaget har utformats mot bakgrund av bl.a. de synpunkter som framkom vid remissbehandlingen av Plangenomförandeutredningens förslag i denna del. Utredningsförslaget innebar att samtliga s.k. frivilliga planbestämmelser skulle upphöra att gälla efter genomförandetidens slut med undantag för vissa bestämmelser i fråga om strandskyddet. Det bör således framhållas att regeringens förslag väsentligen avviker från utredningsförslaget i denna del. Detta till trots tycks flera av de skäl som anförs i motionerna som grund för avslagsförslagen utgå från remisskritiken mot utredningsförslaget.

Liksom regeringen och flertalet remissinstanser anser vi att utredningsförslaget var alltför långtgående. Däremot finns det skäl att ta fasta på utgångspunkten för utredningens förslag, nämligen att inaktuella detaljplaner ibland försvårar eller omöjliggör önskvärda förändringar. Vi anser att regeringens förslag om att endast planbestämmelser om utformning ska upphöra att gälla efter genomförandetiden innebär en lämplig avvägning som kan bidra till att minska problemet med inaktuella planer. Planbestämmelser om utformningen blir ofta snabbt inaktuella och kan efter genomfö-

randetiden försvåra en mer förutsättningslös prövning i bygglovsärenden. Den föreslagna ordningen kan bidra till en större flexibilitet, dels genom att inaktuella begränsningar i gamla detaljplaner upphör att gälla, dels genom att nya planer görs mindre detaljerade. Förslaget kan också bidra till att tydliggöra byggnadsnämndens möjlighet att ställa krav på den yttre utformningen i bygglovsärenden.

I motion 2013/14:C14 (S) anförs att regeringens förslag kan leda till att kommunerna känner sig tvungna att förlänga genomförandetiderna eller upprätta nya detaljplaner för att skydda värdefull arkitektonisk miljö. Det bör därför framhållas att regeringens lagförslag om att vissa planbestämmelser ska upphöra att gälla efter det att genomförandetiden löpt ut endast gäller om bestämmelserna reglerar ett annat område än ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt.

Vi anser således att riksdagen bör anta regeringens lagförslag om att vissa planbestämmelser ska upphöra att gälla efter att genomförandetiden har gått ut. Den aktuella bestämmelsen finns i 4 kap. 25 a § i lagförslaget. Motionerna bör avslås.

### **Övriga ändringar i PBL**

Riksdagen bör även i övrigt anta regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen. I regeringens lagförslag till ny lydelse av 9 kap. 4 och 8 §§ samt 10 kap. 23 § har emellertid inte de ändringar beaktats som riksdagen nyligen beslutat om (bet. 2013/14:CU32, rskr. 2013/14:287). Utskottet har därför upprättat ett eget lagförslag där ändringarna har beaktats.

### **5. Ändrade bestämmelser om bygglov, punkt 5 (S, MP, V)**

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Jan Lindholm (MP), Lars Eriksson (S), Elin Lundgren (S) och Amineh Kakabaveh (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 5 och 6.

#### *Ställningstagande*

Regeringens lagförslag innefattar ett antal ändringar av bestämmelserna om bygglov, bl.a. vad gäller möjligheterna att ge bygglov trots att åtgärden avviker från de gällande detaljplanebestämmelserna. Vi anser att det finns en risk för att dessa lagändringar kan medföra en urholkning av detalj-

planeinstitutet och leda till ökad rättsosäkerhet samt medföra fler överklagade bygglov. Det finns därför skäl för regeringen att noga följa tillämpningen av de nya reglerna och vid behov återkomma till riksdagen i frågan.

Vad vi nu anført om de ändrade bestämmelserna om bygglov bör riksdagen med bifall till motion 2013/14:C14 (S) yrkandena 5 och 6 tillkännage för regeringen.

## **6. Upphävande av detaljplan, punkt 6 (SD)**

av Markus Wiechel (SD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Jag har ovan ställt mig bakom utskottets beslut att avstyrka regeringens förslag om att detaljplanebestämmelser om byggnaders utformning ska upphöra att gälla efter det att genomförandetiden har löpt ut. Jag kan däremot delvis instämma i de skäl som regeringen anför för sitt förslag. Regeringen framhåller att inaktuella detaljplaner ibland försvårar eller omöjliggör önskvärda förändringar. Ett bättre sätt att komma till rätta med detta problem är emellertid att ytterligare förenkla förfarandet för kommunerna att upphäva en detaljplan. Det innebär att de negativa konsekvenser som skulle bli följden av ett delvis upphävande enligt regeringsförslaget helt kan undvikas. Regeringen bör därför återkomma till riksdagen med ett förslag om ett enklare förfarande för att upphäva en detaljplan.

Det jag nu har anført om ett enklare förfarande vid upphävande av detaljplan bör riksdagen med bifall till motion 2013/14:C13 (SD) yrkande 2 tillkännage för regeringen.

## **7. Utbildningsinsatser, punkt 9 (S)**

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Lars Eriksson (S) och Elin Lundgren (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion



2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9.

### *Ställningstagande*

Den borgerliga majoriteten i riksdagen beslutade för fyra år sedan att införa den nya plan- och bygglagen trots att det fanns starka invändningar mot kvaliteten i lagstiftningsarbetet och ett flertal oklarheter i lagen. Detta har bidragit till att det i dag finns påtagliga problem vid tillämpningen av lagen. När nu ytterligare ändringar i lagstiftningen ska genomföras finns det en risk för att lagändringarna leder till nya stora problem i kommunerna och att deras resurser går åt till utbildning och kompetenshöjande insatser i stället för att användas i arbetet med detaljplaner och bygglovsansökningar. Även Boverket kan få problem att hinna ta fram vägledningar och leda nödvändiga utbildningsinsatser.

Vi anser mot denna bakgrund att det är nödvändigt att regeringen snarast tar de initiativ som krävs för att Boverket ska ha rimliga förutsättningar att ge kommunerna tillräcklig vägledning för tillämpningen av PBL. Det är vidare angeläget att utbildningsinsatser riktade mot kommunerna snarast kan påbörjas och genomföras innan lagändringarna träder i kraft.

Vad vi nu har anfört om behovet av utbildningsinsatser bör riksdagen med bifall till motion 2013/14:C14 (S) yrkande 9 tillkännage för regeringen.

## **8. Utvärdering av lagändringarna, punkt 10 (MP, SD, V)**

av Jan Lindholm (MP), Markus Wiechel (SD) och Amineh Kakabaveh (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 1 och 2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 7.

### *Ställningstagande*

Vi anser att vissa av regeringens lagförslag kan bidra till en förenklad planprocess och leda till en ökad transparens och förutsägbarhet. I andra delar riskerar emellertid de föreslagna lagändringarna att få en motsatt effekt och snarast skapa begränsningar för kommunernas arbete med områdesutveckling i exempelvis miljonprogramsområden. Detta gör det mycket svårt att bedöma den samlade effekten av de nu aktuella ändringarna i PBL.

Mot denna bakgrund anser vi att det är viktigt att de sammantagna effekterna av lagändringarna följs upp och utvärderas. Detta sker lämpligen genom en uppföljning av hur lagändringarna har tillämpats av kommunerna och vilka effekter detta har fått. Uppföljningen bör därefter återrapporteras till riksdagen.

Vad vi nu har anfört om behovet av en uppföljning bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Det innebär ett bifall till motionerna 2013/14:C12 (V) yrkande 1 och 2013/14:C15 (MP) yrkande 7.

## **9. Fortsatt översyn av PBL, punkt 11 (S, V)**

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Lars Eriksson (S), Elin Lundgren (S) och Amineh Kakabaveh (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 1 och avslår motion 2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkandena 4 och 6.

### *Ställningstagande*

Regeringen framhåller i propositionen att det finns behov av att stärka den översiktliga planeringen. Förslaget om att begränsa detaljplanekravet verkar närmast i motsatt riktning. Vi anser att Sverige behöver en lagstiftning som leder fram till en bättre och mer effektiv planering och inte till en nedtrappning av den kommunala planeringen. Det bör i sammanhanget framhållas att Sverige utmärker sig vid en internationell jämförelse genom avsaknaden av en nationell fysisk planering, en i princip obefintlig regional planering och en översiktlig kommunal planering som inte är bindande.

Vi anser att det finns behov av att utveckla hanteringen av strategiska övergripande frågor i den kommunala översiktsplanen. En förstärkning av den översiktliga planeringen skulle ge förutsättningar för en snabbare planprocess och en smidigare bygglovshantering. Samtidigt bör det framhållas att det är möjligt att genomföra många förbättringar i tillämpningen av PBL redan inom ramen för den nuvarande lagstiftningen. Genom en ökad kunskap hos planerare och politiker om vad som är möjligt respektive inte går att reglera genom PBL eller annan lagstiftning kan planeringen effektiviseras såväl tidsmässigt som kvalitetsmässigt. Det bör också framhållas att förslag om genomgripande systemförändringar i fråga om PBL måste

föregås av en grundläggande problemanalys och en konsekvensanalys som tar avstamp i de hittillsvarande erfarenheterna av den nya plan- och bygglagen.

Vad vi nu anfört om en fortsatt översyn av PBL bör riksdagen med bifall till motion 2013/14:C14 (S) yrkande 1 tillkännage för regeringen. De aktuella förslagen i motion 2013/14:C13 (MP) avstyrks.

## **10. Fortsatt översyn av PBL, punkt 11 (MP)**

av Jan Lindholm (MP).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkandena 4 och 6 samt avslår motion

2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Flera av de förslag som regeringen lägger fram i propositionen riskerar – tvärt emot vad som anges vara avsikten – att leda till ett långsammare plangenomförande och till att mer planlagd mark ligger oanvänd ännu längre tid än vad som är fallet i dagsläget. Det gäller exempelvis förslaget om att vissa planbestämmelser ska upphöra att gälla efter genomförandetiden.

En studie som nyligen har genomförts på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landsting visar att det i många kommuner finns färdiga detaljplaner för ett stort antal bostäder, men att det ändå endast påbörjas ett fåtal byggprojekt. Detta visar enligt min mening att det egentliga problemet inte är att kommunerna tar lång tid på sig att upprätta detaljplaner, utan att de företag som genom planerna får byggrätter inte utnyttjar dem. Väl så viktigt som en fortsatt översyn av PBL är därför att regeringen tar initiativ till ett samarbete där kommuner, stat och byggherrar avtalar om vad var och en ska göra för att öka bostadsbyggandet i regioner med bostadsbrist. Det bör emellertid också övervägas om det är möjligt att inom ramen för PBL införa regler som tvingar byggherrar att utnyttja byggrätterna snabbare.

Jag kan vidare konstatera att förslagen i propositionen i vissa delar tycks bygga på en misstro mot medborgarnas och andra intressenters förmåga att fatta rationella och kloka beslut. Jag delar inte denna syn på medborgarinflytandet i planprocessen. Jag anser tvärtom att regeringen bör ge Boverket i uppdrag att tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting ta initiativ till en utveckling av formerna för en medborgardialog som innebär förbättrade förutsättningar för insyn i planprocessen och

en möjlighet för medborgare att på ett tidigt stadium ha synpunkter i plan-ärenden. Om brister och oklarheter i planeringen uppmärksammas i ett tidigt skede minskar risken för överklaganden och plangenomförandet kan snabbas på.

Vad jag nu har anfört om en fortsatt översyn av PBL bör riksdagen med bifall till motion 2013/14:C15 (MP) yrkandena 4 och 6 som sin mening tillkännage för regeringen. Motion 2013/14:C14 (S) yrkande 1 avstyrks.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

### Propositionen

*Proposition 2013/14:126 En enklare planprocess:*

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

### Följdmotionerna

*2013/14:C12 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utvärdera lagändringarna i plan- och bygglagen.
2. Riksdagen avslår förslagen i avsnitt 6.2 om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner.
3. Riksdagen avslår förslagen i avsnitt 6.5 om att bestämmelser i en detaljplan som avser utformning av byggnader och tomter under vissa förutsättningar ska upphöra när detaljplanens genomförandetid löper ut.
4. Riksdagen avslår förslaget om att reglera exploateringsavtal i plan- och bygglagen.
5. Riksdagen avslår förslaget om att ta bort de s.k. exploatörsbestämmelserna.
6. Riksdagen avslår förslaget om att förordnanden som har beslutats med stöd av de s.k. exploatörsbestämmelserna successivt ska upphöra att gälla.
7. Riksdagen avslår förslaget om att kommuner inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks egenskaper vid planläggning eller andra ärenden enligt plan- och bygglagen eller i samband med genomförandet av detaljplaner.

*2013/14:C13 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om justering i regeringens förslag till förenklingar när det gäller kungörelser av byggplaner.

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att detaljplaner om utformning av byggnadsverk ska upphöra att gälla efter att genomförandetiden löpt ut.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att vindkraftverk undantas i kraven på detaljplan.

*2013/14:C14 av Veronica Palm m.fl. (S):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av reglerna för planering och byggande.
2. Riksdagen avslår förslaget om att krav på detaljplan endast ska finnas när byggnadsverkets användning får betydande miljöpåverkan eller berör en s.k. Sevesoverksamhet.
3. Riksdagen avslår förslaget om att byggnadsnämnden ska kunna anta fler detaljplaner.
4. Riksdagen avslår förslaget om att bestämmelser i detaljplaner som avser utformningen av byggnader och tomter under vissa förutsättningar ska upphöra att gälla när detaljplanens genomförandetid har löpt ut.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att bestämmelserna om bygglov bör utvecklas för en enklare hantering.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att möjligheten att häva utformningskrav i bygglovsprövningen bör tydliggöras.
7. Riksdagen avslår förslaget om att kommunerna inte ska kunna få ställa egna krav på byggnadstekniska egenskaper.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad transparens med kommunala riktlinjer för markanvisningar.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

*2013/14:C15 av Jan Lindholm m.fl. (MP):*

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att krav på detaljplan inte ska finnas när byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om att en kommun inte ska få ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper.
3. Riksdagen avslår förslaget om att upphäva planbestämmelser om utformning efter genomförandetiden.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behov av åtgärder för att bättre och mer effektivt utnyttja beslutade och tillgängliga byggrätter.

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att samma förutsättningar ska gälla för att planer ska beslutas av kommunfullmäktige.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om nya former för samråd och delaktighet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om uppföljning och återrapportering till riksdagen.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

### 1 Förslag till lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Härigenom föreskrivs följande.

**1 §** Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med *markanvisning* avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

**2 §** En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.



## 2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)<sup>1</sup>

*dels* att 6 kap. 3–10, 12 och 23 §§ ska upphöra att gälla,  
*dels* att rubrikerna närmast före 6 kap. 3 och 12 §§ ska utgå,  
*dels* att punkt 14 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska upphöra att gälla,  
*dels* att 1 kap. 4 §, 4 kap. 2, 7, 8, 14, 16, 33, 35, 36 och 42 §§, 5 kap. 6, 7, 11, 13–21, 23, 25, 27, 28, 32, 36 och 39 §§, 6 kap. 1, 13–16 och 39 §§, 9 kap. 4, 6, 8, 11, 30–31 b och 33 §§, 10 kap. 23 och 36 §§, 11 kap. 33, 37 och 38 §§, 12 kap. 6 §, 13 kap. 1 § och 14 kap. 3, 10 och 14–17 §§ samt rubrikerna närmast före 5 kap. 11 och 18 §§ och 6 kap. 13 och 39 §§ ska ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen ska införas 23 nya paragrafer, 4 kap. 3 a och 25 a §§, 5 kap. 7 a, 11 a–11 c, 18 a, 22 a, 38 a och 38 b §§, 6 kap. 2 och 40–43 §§, 8 kap. 4 a §, 9 kap. 30 a, 31 c–31 e, 32 a och 37 a §§ och 11 kap. 32 a § samt närmast före 6 kap. 43 § en ny rubrik av följande lydelse,  
*dels* att det i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till lagen ska införas tre nya punkter, 18–20, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 4 §

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,  
*bebygga*: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,  
*bebyggelse*: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,  
*byggherre*: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,  
*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,  
*byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,  
*byggnadsverk*: en byggnad eller annan anläggning,  
*byggprodukt*: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

*exploateringsavtal*: ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare av-

<sup>1</sup> Senaste lydelse av  
 6 kap. 5 § 2011:335  
 6 kap. 8 § 2011:335.

*seende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,*

*genomförandetiden:* den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

*kvartersmark:* mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

*miljönämnden:* den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

*nybyggnad:* uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

*ombyggnad:* ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

*planläggning:* arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

*sammanhållen bebyggelse:* bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

*tillbyggnad:* ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

*tomt:* ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

*underhåll:* en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

*ändring av en byggnad:* en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

#### 4 kap.

##### 2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en *ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,*

2. en *bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och*

3. ett nytt byggnadsverk som

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en *åtgärd som kräver bygglov, om användningen av byggnadsverket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,*

2. en *åtgärd som kräver bygglov, vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och*

3. ett nytt byggnadsverk som

inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

kräver bygglov, om det behövs med hänsyn till närheten till en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 1 krävs det ingen detaljplan, om åtgärden har stöd i en aktuell översiktsplan som är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och den sammanfattande redogörelsen enligt 3 kap. 28 §.

### 3 a §

Kommunen får bestämma att det krävs en detaljplan för att pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och

c) byggnadsverket inte kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

**7 §**

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att *kommunen inte ska vara huvudman* för en eller flera allmänna platser.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att *huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt* för en eller flera allmänna platser.

**8 §**

I en detaljplan får kommunen bestämma

1. hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och
2. hur allmänna platser som *kommunen inte ska vara huvudman för* ska användas och utformas.

2. hur allmänna platser som *har enskilt huvudmannaskap* ska användas och utformas.

**14 §<sup>2</sup>**

I en detaljplan får kommunen bestämma att *lov till* en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

I en detaljplan får kommunen bestämma att *lov eller startbesked för* en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.

**16 §<sup>3</sup>**

I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
2. i fråga om byggnadsverk *ange de områden och i övrigt* bestämma de preciserade krav som behövs för att följa *förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §*, kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ *eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket*,

2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2011:335.

*3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,*

3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas,

*4. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och*

*4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, och*

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

#### **25 a §**

*Efter det att genomförandetiden har gått ut, gäller inte de bestämmelser om arkitektonisk eller estetisk utformning av byggnadsverk och tomter som*

*1. har beslutats enligt 16 § 1 eller motsvarande äldre bestämmelser, och*

*2. reglerar andra områden än sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.*

#### **33 §**

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av

1. planeringsföretsättningar,
2. planens syfte,
3. hur planen är avsedd att genomföras,
4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. *Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.*

### 35 §

Redovisningen enligt 33 § första stycket 4 behöver inte innehålla någon miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för detaljplaneärendet, om planen är en sådan som avses i 5 kap. 7 § 2 eller 3 och miljökonsekvensbeskrivningen i det andra ärendet återges i och är aktuell och tillräcklig för detaljplaneärendet.

Redovisningen enligt 33 § första stycket 4 behöver inte innehålla någon miljökonsekvensbeskrivning som är särskilt upprättad för detaljplaneärendet, om planen är en sådan som avses i 5 kap. 7 a § och miljökonsekvensbeskrivningen i det andra ärendet återges i och är aktuell och tillräcklig för detaljplaneärendet.

### 36 §

Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 13 eller 16 § ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

I de delar som planen medför att mark eller annat utrymme eller särskild rätt till mark eller annat utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 13 eller 16 § ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

**42 §<sup>4</sup>**

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med överviktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning *och, i samband med det, skydd för sådan mark som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,*

2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, och

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5.

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

*I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 5 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.*

**5 kap.****6 §**

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget, *kungjort det* och låtit det granskas enligt 7–37 §§.

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas enligt 8–37 §§.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2012:187.

*För vissa detaljplaner gäller enligt 7 och 7 a §§ även särskilda bestämmelser.*

### 7 §<sup>5</sup>

*Arbetet med att ta fram en detaljplan får förenklas i den utsträckning som anges i 15 och 16 §§, 18 § andra stycket, 19 § tredje stycket, 21 § andra stycket och 23 § andra stycket (enkelt planförfarande), om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och*

*1. inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,*

*2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller*

*3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.*

*Särskilda bestämmelser om ett utökat planförfarande finns i 11 a § första stycket, 11 b och 11 c §§, 17 § första stycket, 18 § andra och tredje styckena samt 25 § för en detaljplan som*

*1. inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,*

*2. är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller*

*3. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.*

### 7 a §

*Särskilda bestämmelser om ett samordnat planförfarande finns i 11 a § andra stycket, 16 och 18 a §§, 21 § andra stycket och 23 § andra stycket för en detaljplan som är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och som enbart gäller*

*1. en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller*

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2012:444.



2. en åtgärd som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

## Samråd

## Samråd och kungörelse

### 11 §

I arbetet med att ta fram ett program enligt 10 § eller ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med

1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs,
2. de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs,
3. de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen, och
4. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

*Kommunen behöver dock inte samråda med bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster, om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem.*

För samråd enligt första stycket 2–4 är det tillräckligt att kommunen ger tillfälle till samråd.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken.

### 11 a §

*Om planförslaget är ett sådant förslag som avses i 7 §, ska kommunen kungöra förslaget och samråda om det under en viss tid som ska vara minst tre veckor (samarådstitid).*

*För planförslag som avses i 7 a § finns bestämmelser om kungörelse i 18 a §.*

### 11 b §

*En kungörelse ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå*

1. vilket område detaljplanen avser,

2. om förslaget avviker från översiktsplanen,

3. var förslaget finns tillgängligt och hur lång samrådstiden är,

4. att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under samrådstiden, och

5. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

### 11 c §

Under samrådstiden ska kommunen hålla planförslaget tillgängligt för alla som vill ta del av det. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8–10 §§ finns tillgängligt liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

### 13 §

Under ett samråd om en detaljplan ska kommunen redovisa planförslaget, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Om det finns ett program enligt 10 §, ska programmet redovisas.

Under ett samråd om ett planförslag ska kommunen redovisa förslaget, skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och hur kommunen avser att handlägga förslaget. Kommunen får låta bli att redovisa skälen för planförslaget och planeringsunderlaget om det är uppenbart obehövligt.

Om det finns ett program enligt 10 §, ska kommunen redovisa detta.

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

**14 §**

Under samrådet ska länsstyrelsen särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. ge råd om tillämpningen av 2 kap.,

3. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

4. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

5. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.*

**15 §**

*För ett planförslag som avses i 7 § 1 är det, i stället för det som sägs i 11 och 13 §§, tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare och dem som anges i 11 § första stycket 3 och 4 och ger dem tillfälle till samråd om förslaget.*

*Under samrådet ska lantmäterimyndigheten särskilt*

*1. verka för att ett förslag till detaljplan är förenligt med 4 kap. 7, 18 och 18 a §§ samt 33 § första stycket 3 och tredje stycket, och*

*2. ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40–42 §§.*

**16 §<sup>6</sup>**

För ett planförslag som avses i 7 § 2 eller 3 behöver samråd enligt 11–15 §§ endast ske om prövningen av det andra ärendet är avslutad och

För ett planförslag som avses i 7 a § behöver samråd enligt 11–15 §§ endast ske om prövningen av det andra ärendet är avslutad och

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2012:444.

1. den utredning som finns i det ärendet inte är tillräcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet, eller

2. samråd inte har skett i det andra ärendet med alla dem som ska omfattas av samråd enligt 11 §.

I ett fall som avses i första stycket 2 är det tillräckligt att komplettera detaljplaneärendet så att samråd sker med dem som inte omfattades av samrådet i det andra ärendet.

### 17 §

Kommunen ska redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. *Redovisningen ska göras samlat för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse). För ett planförslag som avses i 7 § är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet enligt 23 §.*

Kommunen ska redovisa de synpunkter som *har* kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. *Om planförslaget är ett sådant som avses i 7 §, ska redovisningen göras samlat för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse). För andra planförslag än sådana som avses i 7 § är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet enligt 23 §.*

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i 6 kap. 16 § andra stycket miljöbalken.

### **Kungörelse och granskning**

### **Granskning**

När samrådet enligt 11–17 §§ är klart ska kommunen *kungöra* sitt förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid (granskningstid) *som ska vara minst tre veckor.*

*Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 1 behöver en kungörelse dock inte ske. I stället ska kommunen ge dem som har underrettats enligt 15 § tillfälle att godkända förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Denna granskningstid får göras kortare, om alla berörda är överens om det.*

### 18 §

När samrådet enligt 11–17 §§ är klart ska kommunen *i en underrättelse informera om* sitt planförslag och låta det granskas under en viss tid (granskningstid). *Om de som kommunen har samrått med enligt 11 § har godkänt planförslaget, behöver underrättelse inte lämnas.*

*Granskningstiden ska vara minst två veckor, men den får göras kortare, om alla berörda är överens om det. För ett sådant planförslag som avses i 7 § ska granskningstiden dock vara minst tre veckor.*

*Om kommunen när samrådet är klart bedömer att planförslaget är ett sådant som avses i 7 §, ska kommunen dessutom kungöra för-*

*slaget på det sätt som anges i 11 b §, om förslaget inte har kungjorts tidigare eller det har ändrats väsentligt. Det som sägs om samrådstid i 11 b § ska då i stället avse granskningstid.*

### **18 a §**

*Om planförslaget är ett sådant som avses i 7 a §, ska kommunen kungöra förslaget på det sätt som anges i 11 b § och låta det granskas. Det som sägs om samrådstid i 11 b § ska då i stället avse granskningstid. Granskningstiden ska vara minst tre veckor.*

*Kungörandet får samordnas med det kungörande som ska ske i det andra ärendet som avses i 7 a §.*

### **19 §**

*Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska det framgå*

1. vilket område detaljplanen avser,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. vilken mark eller särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3 eller 4 §,

4. var förslaget finns tillgängligt för granskning och hur lång granskningstiden är,

5. att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under granskningstiden,

6. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas, och

7. att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

*Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.*

*En underrättelse enligt 18 § ska anslås på kommunens anslagstavla och göras tillgänglig på kommunens webbplats. Av underrättelsen ska det framgå*

3. var förslaget finns tillgängligt för granskning och hur lång granskningstiden är,

4. att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under granskningstiden,

5. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas, och

6. att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

*Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3, får kungörandet samordnas med det kungörande som ska ske i det andra ärendet.*

## 20 §

Kommunen ska senast den dag då kungörandet sker skicka

1. ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och dem som avses i 11 § första stycket 3 och 4, och

2. förslaget och den samrådsredogörelse som avses i 17 § till länsstyrelsen och de kommuner som berörs.

Kommunen ska senast den dag då underrättelsen anslås på kommunens anslagstavla skicka

1. ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare och dem som avses i 11 § första stycket 3 och 4, och

2. förslaget och den samrådsredogörelse som avses i 17 § till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs.

## 21 §

Under granskningstiden ska kommunen hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8–10 §§ och den samrådsredogörelse som avses i 17 § finns tillgängliga liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 2 eller 3 och kungörandet har samordnats enligt 19 § tredje stycket, får kommunen fullgöra sin skyldighet enligt första stycket genom att hålla en kopia av handlingarna i det andra ärendet tillgänglig i den mån informationen finns där.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 a § och kungörandet har samordnats enligt 18 a § andra stycket, får kommunen fullgöra sin skyldighet enligt första stycket genom att hålla en kopia av handlingarna i det andra ärendet tillgänglig i den mån informationen finns där.

## 22 a §

*Under granskningstiden ska lantmäterimyndigheten yttra sig över planförslaget om myndigheten bedömer att förslaget inte är förenligt med 4 kap. 7, 18 och 18 a §§ samt 33 § första stycket 3 och tredje stycket.*

## 23 §

Efter granskningstiden ska kommunen göra ett granskningsutlåtande. Det ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Om förslaget är ett sådant som

Om förslaget är ett sådant som

avses i 7 § 2 eller 3 och kungöran-  
det har samordnats enligt 19 §  
tredje stycket, ska granskningsut-  
låtandet också behandla de skrift-  
liga synpunkter som har kommit in  
i det andra ärendet och har bety-  
delse för detaljplaneprovningen.

avses i 7 a § och kungörandet har  
samordnats enligt 18 a § andra  
stycket, ska granskningsutlåtandet  
också behandla de skriftliga syn-  
punkter som har kommit in i det  
andra ärendet och har betydelse  
för detaljplaneprovningen.

#### 25 §

Om kommunen efter gransk-  
ningstiden ändrar sitt förslag vä-  
sentligt, ska kommunen *kungöra*  
och låta granska det ändrade för-  
slaget enligt 18–24 §§.

Om kommunen efter gransk-  
ningstiden ändrar sitt förslag vä-  
sentligt, ska kommunen låta gran-  
ska det ändrade förslaget enligt  
18 § första och tredje styckena  
samt 19–24 §§. Om kommunen  
bedömer att förslaget är ett sådant  
som avses i 7 § och det inte har  
kungjorts tidigare, ska kommunen  
dessutom kungöra det ändrade  
förslaget på det sätt som anges i  
11 b §. Det som sägs om samråds-  
tid i 11 b § ska då i stället avse  
granskningstid.

#### 27 §

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

En detaljplan ska antas av kom-  
munfullmäktige, men fullmäktige  
får uppdra åt kommunstyrelsen  
eller byggnadsnämnden att anta en  
plan som inte är av *principiell be-*  
*skaffenhet eller annars av större*  
*vikt*.

#### 28 §

Om kommunen har meddelat ett föreläggande enligt 26 §, får kommu-  
nen inte anta detaljplanen innan tidsfristen för anmälan av anspråk har  
löpt ut.

*Om kommunen har ansökt om  
att länsstyrelsen enligt 6 kap. 5 §  
ska pröva en fråga om skyldighet  
att upplåta eller avstå mark eller  
annat utrymme, får kommunen inte  
anta detaljplanen innan länsstyre-  
lens beslut har vunnit laga kraft.*

#### 32 §

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen  
1. på planhandlingarna anteckna det datum då planen vann laga kraft  
och, om ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket har meddelats,  
det datum då förordnandet meddelades,  
2. *snarast möjligt* skicka planen, 2. *inom två veckor* skicka pla-

planbeskrivningen och fastighetsförteckningen enligt 9 § till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, *om det inte är uppenbart obehövt*, och

3. med en kungörelse på det sätt som anges i 19 § eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10 eller 11 § och dem som enligt 14 kap. 12 § kan ha motsvarande rätt till ersättning samt i under rättelsen upplysa om innehållet i 15 kap. 5 §.

*Om kommunen inte kan skicka de handlingar som anges i första stycket 2 inom två veckor, ska kommunen genast underrätta mottagarna om innehållet i handlingarna.*

Om ett meddelande avser en detaljplan som innebär att ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 3, 4, 13 eller 16 §, får 35 § inte tillämpas för meddelanden till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till området eller utrymmet.

nen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen enligt 9 § till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, och

3. med en kungörelse på det sätt som anges i 11 b § eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10 eller 11 § och dem som enligt 14 kap. 12 § kan ha motsvarande rätt till ersättning samt i under rättelsen upplysa om innehållet i 15 kap. 5 §.

### 36 §

Om ett meddelande avser en detaljplan som innebär att ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 13 eller 16 §, får 35 § inte tillämpas för meddelanden till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till området eller utrymmet.

### 38 a §

*Vid förlängning av genomförandetiden enligt 4 kap. 24 § behöver 18 § första och tredje styckena samt 19–25 §§ inte tillämpas. Samråd enligt 11 § krävs endast med kända sakägare inom planområdet.*

### 38 b §

*I fråga om förslag till att upphäva en detaljplan behöver 18 § första och tredje styckena samt 19–25 §§ inte tillämpas när planens genomförandetid har gått ut, och upphävandet av planen*

*1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens gransk-*



*ningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,*

*2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och*

*3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.*

*I fall som avses i första stycket, ska kommunen så snart som möjligt skicka samrådsredogörelsen eller ett meddelande om var den finns tillgänglig till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.*

*Om kommunen efter att samrådet är klart ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen trots första stycket låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och tredje styckena samt 19–24 §§.*

### 39 §

I fråga om förslag till och beslut om att anta, ändra eller upphäva områdesbestämmelser ska kommunen tillämpa bestämmelserna om förslag till och antagande av en detaljplan i 7 § 1, 8 § i den del som avser fastighetsförteckning, 9 och 10 §§, 11 § första och andra styckena, 12–15 §§, 17 § första stycket, 18 §, 19 § första stycket 1, 2 och 4–7 och andra stycket, 20 §, 21 § första stycket, 22 §, 23 § första stycket, 24, 25, 27, 29 och 30 §§, 32 § första stycket 1 och 2 och andra stycket, 33–35 §§ och 38 §. Vid tillämpningen ska det som sägs om detaljplan avse områdesbestämmelserna.

I fråga om förslag till och beslut om att anta, ändra eller upphäva områdesbestämmelser ska kommunen tillämpa bestämmelserna om förslag till och antagande av en detaljplan i 7 §, 8 § i den del som avser fastighetsförteckning, 9 och 10 §§, 11 § första–tredje styckena, 11 a § första stycket, 11 b och 11 c §§, 12–15 §§, 17 § första stycket, 18, 19 och 20 §§, 21 § första stycket, 22 och 22 a §§, 23 § första stycket, 24, 25, 27, 29 och 30 §§, 32 § 1 och 2, 33–35 §§ och 38 §. Vid tillämpningen ska det som sägs om detaljplan avse områdesbestämmelserna.

## 6 kap.

### 1 §

*Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har gjort enligt 4 kap. 31 och 33 §§.*

*Detta kapitel innehåller bestämmelser om genomförande av detaljplan för allmänna platser när kommunen är huvudman. Bestämmelserna avser*

*1. kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen,*

2. ordnandet och underhållet av allmänna platser, och

3. fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader m.m.

Kapitlet innehåller även bestämmelser om exploateringsavtal.

Vid enskilt huvudmannaskap tillämpas bestämmelserna om inrättande av anläggning som är gemensam för flera fastigheter i anläggningslagen (1973:1149). I anläggningslagen finns även bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap.

## 2 §<sup>7</sup>

Genomförandet av en detaljplan ska grundas på den planbeskrivning som kommunen har gjort enligt 4 kap. 31 och 33 §§.

### **Kommunens rätt att lösa fastigheter, mark och andra utrymmen**

### **Kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen**

Kommunen får lösa mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

## 13 §

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

*Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.*

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

Om ett markområde enligt detaljplanen ska vara en enda fastighet men vid genomförandetidens utgång omfattar flera fastigheter med olika ägare och kommunen enligt planen är huvudman för en

## 14 §

Om ett markområde enligt detaljplanen ska vara en enda fastighet men vid genomförandetidens utgång omfattar flera fastigheter med olika ägare och kommunen enligt planen är huvudman för en

<sup>7</sup> Tidigare 6 kap. 2 § upphävd genom 2012:187.

allmän plats, får kommunen lösa fastigheter eller delar av fastigheter så att fastighetsindelningen överensstämmer med planen.

allmän plats, får kommunen lösa *in* fastigheter eller delar av fastigheter så att fastighetsindelningen överensstämmer med planen.

### 15 §

Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har byggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa marken eller utrymmet.

Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har byggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa *in* marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om marken eller utrymmet omfattas av ett bygglov som får tas i anspråk.

### 16 §

Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §, får kommunen också lösa den särskilda rätten.

Om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §, får kommunen också lösa *in* den särskilda rätten.

### **Kapitlets tillämpning på samfälligheter**

### **Exploateringsavtal**

### 39 §

*Det som gäller i fråga om fastigheter enligt detta kapitel ska också tillämpas på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Vid en sådan tillämpning ska*

*Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.*

*1. det som gäller i fråga om fastighetsägaren gälla ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten, och*

*2. en samfällighet som inte är avsedd för bebyggelse anses vara bebyggd när samfälligheten i väsentlig omfattning har tagits i anspråk för dess avsedda ändamål.*

*Om en samfällighet ska anses vara bebyggd enligt första stycket 2, ska den högsta tillåtna byggnadshöjden anses vara den genomsnittliga högsta tillåtna byggnadshöjden för de fastigheter*

*som har del i samfälligheten.*

#### **40 §**

*Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.*

#### **41 §**

*Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.*

#### **42 §**

*Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.*

### **Kapitlets tillämpning på samfälligheter**

#### **43 §**

*Det som gäller i fråga om fastigheter enligt detta kapitel ska också tillämpas på mark eller annat utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Vid en sådan tillämpning ska*

- 1. det som gäller i fråga om fastighetsägaren gälla ägarna till de fastigheter som har del i samfälligheten, och*

*2. en samfällighet som inte är avsedd för bebyggelse anses vara bebyggd när samfälligheten i väsentlig omfattning har tagits i anspråk för sitt avsedda ändamål.*

*Om en samfällighet ska anses vara bebyggd enligt första stycket 2, ska den högsta tillåtna byggnadshöjden anses vara den genomsnittliga högsta tillåtna byggnadshöjden för de fastigheter som har del i samfälligheten.*

## **8 kap.**

### **4 a §**

*En kommun får inte i andra fall än som följer av 4 kap. 12 och 16 §§ eller i fall där kommunen handlar som byggherre eller fastighetsägare, ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper vid planläggning, i andra ärenden enligt denna lag eller i samband med genomförande av detaljplaner. Om en kommun ställer sådana egna krav, är dessa krav utan verkan.*

## **9 kap.**

### **4 §**

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

## 6 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § *och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §*, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller

2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

## 8 §

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla *eller ändra* ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

3. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt för att utanför en sammanhållen bebyggelse vidta åtgärder som avses i 6 § första stycket 1 och 2,

4. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring,

5. det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.

**11 §**

Det krävs markklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett *viss* höjdläge för markytan är *bestämd* i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte markklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

Om ett *visst* höjdläge för markytan är *bestämt* i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte markklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

**30 §<sup>8</sup>**

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

**30 a §**

*Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.*

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2011:335.

**31 §<sup>9</sup>**

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

- |   |  |
|---|--|
| 1. inte strider mot områdesbestämmelser,  | 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och  |
| 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. | 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2, 3 eller 3 a §, och   |
|   | 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. |

**31 a §<sup>10</sup>**

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

- |   |  |
|---|--|
| 1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad, |  |
| 2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och  |  |
| 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.  | 3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. |

**31 b §<sup>11</sup>**

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är *liten och förenlig* med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är *liten*, eller
2. åtgärden är *begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.*

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2011:335.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2011:335.



*Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.*

### **31 c §**

*Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden*

*1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller*

*2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.*

### **31 d §**

*Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.*

### **31 e §**

*Bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra*

*1. betydande miljöpåverkan, eller*

*2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.*

### **32 a §**

*Bygglov får ges för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, även om sökanden inte är ett offentligt organ.*

*Om det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i en plan, får dock bygglov enligt första stycket*

ges endast om åtgärden innebär att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten och byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Trots andra stycket får bygglov ges för en åtgärd som innebär en liten avvikelse från den senaste eller avsedda användningen. Bygglov får dock inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller
2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

*Lydelse enligt prop. 2013/14:59*

*Föreslagen lydelse*

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §.

*Nuvarande lydelse*

### 33 §

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

*Föreslagen lydelse*

### 37 a §

Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

**10 kap.***Lydelse enligt prop. 2013/14:125 Föreslagen lydelse***23 §**

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, *och*

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, *och*

*5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***36 §**

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). *Om det behövs, ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk.*

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). *Ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt.*

*Om det behövs, ska nämnden i ett interimistiskt slutbesked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk.*

När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §.

**11 kap.****32 a §**

*Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov.*

**33 §**

Byggnadsnämnden får förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller

2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 §.

*Om ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk har tagits i bruk med stöd av ett interimistiskt slutbesked, får byggnadsnämnden fatta beslut om förbud enligt första stycket 2 endast om det finns synnerliga skäl för det.*

**37 §**

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § får förenas med vite. Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

**38 §**

I ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms. Beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

**12 kap.****6 §**

Ett delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen (1991:900) får, utöver det som följer av 6 kap. 34 § kommunallagen, inte omfatta befogenhet att

1. avgöra ärenden som är av *stor vikt eller har principiell betydelse*,

1. avgöra ärenden som är av *principiell beskaffenhet eller annars av större vikt*,

2. i andra fall än som avses i 11 kap. 30–32 §§ och 33 § 1 besluta förelägganden eller förbud som förenas med vite,

3. besluta förelägganden som förenas med en upplysning om att den åtgärd som föreläggandet avser kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på bekostnad av den som föreläggandet riktas mot, eller

4. avgöra frågor om byggsanktionsavgift enligt 11 kap.

### 13 kap.

#### 1 §

Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900):

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,

2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser,

3. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,

4. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser,

5. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,

6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, *och*

7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden,

7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan, *och*

8. *kommunens beslut om riktlinjer för exploateringsavtal.*

### 14 kap.

#### 3 §

Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22, 23 *eller* 24 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för en annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22 *eller* 23 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för en annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

**10 §<sup>12</sup>**

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § första stycket 2 eller 5, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 7 §.

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

**14 §**

*Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för eller för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken eller utrymmet.*

*Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för*

- 1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller*
- 2. annat än enskilt byggande.*

*Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket.*

**15 §**

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som *kommunen inte är huvudman för*, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som *har enskilt huvudmannaskap*, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om staten enligt 16 § eller kommunen enligt 17 § är skyldig att lösa in marken eller utrymmet.

**16 §**

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2011:335.

(1971:948) och som *kommunen inte är huvudman för*, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

(1971:948) och som *har enskilt huvudmannaskap*, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

### 17 §

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som kommunen ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) men som *kommunen inte är huvudman för*, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som kommunen ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) men som *har enskilt huvudmannaskap*, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

18. Förordnanden som avses i 17 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen om skyldighet att avstå eller upplåta mark ska upphöra att gälla efter utgången av år 2018.

19. Förordnanden enligt 6 kap. 19 § i den upphävda plan- och bygglagen om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av år 2018.

20. Om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 17 § eller 14 kap. 1 § i den upphävda plan- och bygglagen eller motsvarande äldre bestämmelser pågår när förordnanden som avses i punkten 18 eller 19 ska upphöra att gälla, ska förordnandena att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme fortsätta att gälla till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort. Detsamma ska gälla för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant

*förrättningsärende eller inlösenmål till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015 i fråga om 4 kap. 2 och 3 a §§ samt 9 kap. 30, 31 och 31 a §§ och i övrigt den 1 januari 2015.

2. Äldre föreskrifter, förutom 5 kap. 27 §, ska fortfarande gälla för ärenden om detaljplaner och områdesbestämmelser som har påbörjats före den 1 januari 2015 och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut om sådana detaljplaner och områdesbestämmelser till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

3. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för ansökningar som har gjorts före den 1 januari 2016 avseende länsstyrelsens prövning enligt den upphävda 6 kap. 5 § om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme.

4. Beslut enligt de upphävda 6 kap. 3 och 4 §§ om skyldighet att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme ska upphöra att gälla den dag då genomförandetiden för detaljplanen går ut, dock tidigast efter utgången av år 2018.

5. Om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) eller ett mål om inlösen enligt 6 kap. 13 §, 14 kap. 14 eller 15 § pågår när beslut som avses i punkten 4 ska upphöra att gälla, ska besluten att avstå eller upplåta mark eller annat utrymme fortsätta att gälla till dess att målet eller ärendet är slutligt avgjort. Detsamma ska gälla för mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant förrättningsärende eller inlösenmål till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

6. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för exploateringsavtal som avser sådana ärenden om detaljplaner som har påbörjats före den 1 januari 2015.

7. De nya föreskrifterna i 4 kap. 2 § andra stycket ska inte tillämpas i fråga om sådana översiktsplaner som har antagits före den 1 juli 2015 och som inte efter nämnda datum har fördjupats för det område som åtgärden avser.



## BILAGA 3

## Utskottets lagförslag

## Ändring i regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

*Lydelse enligt riksdagens beslut*      *Utskottets förslag*  
*(rskr. 2013/14:287)*

**9 kap.****4 §**

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § *och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §*, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller

2. för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus som avses i 4 a §.

**8 §**

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3, 4 a–4 c §§ eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §, b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla *eller ändra* ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

3. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt för att utanför en sammanhållen bebyggelse vidta åtgärder som avses i 6 § första stycket 1 och 2,

4. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring,

5. det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.

## 10 kap.

### 23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, *och* 3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om *energideklaration* för byggnader. 4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om *energideklaration* för byggnader, *och*

5. *de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.*

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a §, 4 b § första stycket 1 eller 4 c § ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.

---

*Regeringens förslag*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015 i fråga om 4 kap. 2 och 3 a §§ samt 9 kap. 30, 31 och 31 a §§ och i övrigt den 1 januari 2015.

2. Äldre föreskrifter, förutom 5 kap. 27 §, ska fortfarande gälla för ärenden om detaljplaner och områdesbestämmelser som har påbörjats före den 1 januari 2015 och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut om sådana detaljplaner och områdesbestämmelser till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

*Utskottets förslag*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

2. Äldre föreskrifter ska fortfarande gälla för ärenden om detaljplaner och områdesbestämmelser som har påbörjats före den 1 januari 2015 och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut om sådana detaljplaner och områdesbestämmelser till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.