

Ändrat förslag om tidsbegränsade bygglov för bostäder

Regeringen har den 9 februari 2017 överlämnat remiss till Lagrådet om tidsbegränsade bygglov för bostäder. När regeringen i början av november 2016 skickade ut promemorian om tidsbegränsat bygglov för flyttbara bostäder, inkom många synpunkter från remissinstanserna. Regeringen har tagit till sig av kritik som framförts och nu reviderat förslaget avseende bl.a. begreppet ”flyttbar”, som Foyen även diskuterade i debattartikel publicerad den 10 december 2016 i Svenska Dagbladet.

I lagrådsremissen föreslås alltså en förenkling i förhållande till befintliga regler om tidsbegränsade bygglov. Syftet med regleringen är att göra det möjligt att i större utsträckning kunna uppföra byggnader för bostadsändamål med stöd av tidsbegränsade bygglov än vad befintliga bestämmelser ger utrymme för. För att åstadkomma en effektiv markanvändning ska till exempel tidsbegränsat bygglov även kunna ges för byggnationer som uppfyller alla förutsättningar för permanent bygglov. Enligt det nya förslaget ska en bedömning göras av om platsen ”kan återställas” istället för av om behovet av åtgärden är tillfällig. Den i promemorian föreslagna ändringen i plan- och byggförordningen (2011:338) om undantag från byggnaders utformningskrav i 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är dock inte med i lagrådsremissen.

Många remissinstanser hade synpunkter på uttrycket ”flyttbar” som användes i promemorian. Detta begrepp uppfattades som svårt att tolka och många menade att alla bostadsbyggnader egentligen går att flytta. Enligt det ändrade förslaget ska istället prövningen vid lovtillfället ta sikte på möjligheterna att avveckla åtgärden inom den avsedda tiden. Syftet med åtgärden, snarare än dess planerade varaktighet, ska vara avgörande för vilka krav som är rimliga. Sökanden måste därför i ansökan visa hur avvecklingen av den byggnad eller motsvarande som omfattas av lovet ska ske. Regeringen uttalar sig inte om vilka typer av markarbeten som kan tillåtas, utan menar att en sådan prövning får göras i det enskilda fallet. Avgörande är att platsen kan återställas och i denna prövning ska man utgå från det skick som platsen är i vid lovtillfället. En bedömning ska göras om det framstår som tekniskt och ekonomiskt rimligt att platsen återställs. Tillhörande åtgärder som behövs för bostadsbyggnaden, t.ex. bullerplank och parkeringsplatser, kan provas med stöd av samma bestämmelse och omfattas av samma tidsbegränsade bygglov som bostadsbyggnaden. Det betonas i lagrådsremissen att regleringen inte innebär att kommunen är skyldig att ge lov, utan att det i den föreslagna lagtexten står att ”lov får ges”.

Med hänsyn till den akuta bostadsbristen som råder är det enligt regeringen angeläget att ändringen i PBL träder ikraft så fort som möjligt. Den nya bestämmelsen föreslås träda ikraft den 1 maj 2017 och kunna tillämpas direkt, även på påbörjade mål och ärenden om tidsbegränsade bygglov. Giltighetstiden begränsas till 6 år.

Regeringens nya förslag innehåller således en del förändringar jämfört tidigare förslag. Det kommer genom de nu föreslagna ändringarna i PBL att blir enklare att få tidsbegränsat bygglov. Mer mark kommer att tas i anspråk för tillfälliga åtgärder och ansökningar, överklaganden samt tillsynsbehovet bedöms öka. Regeringen anger att de negativa konsekvenserna delvis motverkas av att lagstiftningen är tillfällig och att åtgärderna begränsas i tid. Även om regeringen tagit till sig en del av kritiken och utformat ett nytt lagförslag, kan frågan om ”platsen kan återställas” liksom begreppet ”flyttbart” tolkas på olika sätt. En bedömning ska göras i det enskilda fallet där de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för återställande av platsen måste behandlas i prövningen. Det kan också konstateras att en intresseavvägning fortfarande kommer att behöva göras och att krav kan ställas på

lokalisering, placering och omgivningspåverkan. Det kommer alltså att bli ett antal överklagandeprocesser.

Har Du frågor om bygglov och detaljplaner?

Kontakta

Pia Pehrson, advokat och partner

pia.pehrson@foyen.se

Karin Höglund, biträdande jurist

karin.hoglund@foyen.se