

PM 2014-11-15

OM MÖJLIGHETERNA ATT GENOMFÖRA EN RESTAURERING AV SLUSSENKONSTRUKTIONEN INOM RAMEN FÖR NU GÄLLANDE PLANSITUATION

Fastighetsägarens rätt att bibehålla och utveckla befintliga byggnader oberoende av gällande plan var en nyhet i den plan- och bygglag (PBL) som trädde i kraft 1 januari 1987. Rätten har ofta refererats till som rätten till pågående markanvändning. Rätten till pågående markanvändning är nära kopplad till systemet med genomförandetid för detaljplaner som begränsade det ekonomiska skyddet för byggrätter i detaljplan. Den var också betingad av en ny syn på förnyelse av det äldre fastighetsbeståndet.

I den nu gällande Plan- och Bygglagen är rätten kodifierad i följande paragrafer:

PBL 9 kap. 30 §

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),*
- 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 §§.*

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. SFS 2011:335.

Det är det sista stycket som innebär att fastighetsägaren har rätt till vissa åtgärder utan planprövning. De åtgärder som avses återfinns alltså i PBL 9 kap. 2 §. De är om

- b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller*
- c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.*

Möjligheten att återuppföra en riven byggnad regleras i

PBL 14 kap. 5 §

Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför.

Om den byggnad som ska ersättas inte är förstörd genom en olyckshändelse, gäller rätten till ersättning endast om den skada som det vägrade bygglov medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätten till ersättning gäller endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes.

Det bör tilläggas att bygglov för återuppförande vägras om byggnaden inte längre överensstämmer med den gällande planen. Fastighetsägaren anses då kompenserad genom sin rätt till ersättning.

Om det råder planlöst tillstånd – t.ex. genom att gällande plan upphävts – regleras såväl återuppförande som ombyggnad i

PBL 9 kap. 31a §

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.

ÖVERFÖRT TILL SLUSSEN

Om man väljer att restaurera Slussen bit för bit ska bygglov för sådana åtgärder meddelas med stöd av PBL 9 kap 30 § sista stycket oberoende av om det strider mot den nu gällande planen.

Om den befintliga konstruktionen först måste rivas kan inte bygglov för återuppbyggnad ges så länge den lagakraftvunna planen för "Nya Slussen" gäller, men så snart den upphävts kan bygglov för återuppbyggnad meddelas. Då finns ingen plan att följa och därmed inga hinder för återuppföranderätten. Det framgår klart av förarbetena till PBL att en plan kan upphävas utan att en ny sätts i dess ställe. Det uppstår vissa problem i annan lagstiftning – t.ex. ordningsstadgan – som bygger på presumtionen att det alltid finns gällande detaljplan i städer. PBL lägger emellertid inga hinder i vägen för ett upphävande.

Detaljplanen för "Nya Slussen" har en genomförandetid på tio år. Under genomförandetiden kan endast i undantagsfall en plan upphävas om någon fastighetsägare inom planområdet är däremot, men inom detaljplanen för "Nya Slussen" äger staden alla fastigheter, varför staden har full handlingsfrihet.

Återuppförandet sker då med stöd av PBL 9 kap. 31a §. Vid bygglovets ska kraven i 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ PBL vara uppfyllda. De kan avvika från de krav som gällde när den nuvarande konstruktionen uppfördes, men återuppföranderätten rymmer också möjligheten till vissa ändringar.

Man kan diskutera om PBL:s detaljplanekrav skulle innebära att det först måste tas fram en ny detaljplan, men eftersom åtgärden inte innebär någon ändring av markanvändning så slår enligt min mening inte detaljplanekravet till. Det är dock lämpligt att den restaurerade Slussenkonstruktionen kodifieras i en detaljplan.

