

**YTTRANDE****Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47), svar på remiss från  
Finansdepartementet**

Syftet med betänkandet är att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

**Sammanfattning av yttrandet**

Järfälla kommun (kommunen) är positiva till utredningens förslag om att omstruktureras och särskilja så att lovplikten (förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked) regleras i ett kapitel i plan- och bygglagen, medan krav på anmälan (förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden) regleras i ett nytt kapitel i plan- och byggförordningen.

Kommunen anser däremot att ytterligare lovbefrielser och förändring av lovplikt inte gör förfarandet enklare för byggherrar. Kommunen tror inte heller att byggnadsnämndernas handläggning underlättas då otydlig reglering genererar mer efterfrågan på rådgivning och samtidigt ökar tillsynsarbetet. Det föreligger alltså stor risk för att den avgiftsfinansierade delen av verksamheten kommer att minska medan den skattefinansierade delen av verksamhet (rådgivning och tillsyn) ökar.

Ur ett medborgarperspektiv är det inte positivt att krångla till regelverket ytterligare. När även lovpliktiga åtgärder får strida mot planbestämmelserna är det än mer svårt att förklara bygglovsprocessen på ett pedagogiskt sätt.

Kommunen ställer sig positiv till att det införs avgränsningar för bygglovspliktiga anläggningar såsom murar och plank. Höjden som föreslås för murar är dock för hög. Höjden för murar bör sammanfalla med höjden för marklovplikt d.v.s. 0,5 meter. Genom att införa en generell höjdbegränsning för murar om 0,5 meter förenklas dessutom tillämpningen av lovplikten för olika förhållanden, t ex för stödmurar och murar i trafikmiljö.

Kommunen anser sammanfattningsvis att förslaget som Bygglövsutredningen presenterat är inte tillräckligt genomarbetat för att ligga till grund för lagstiftning. En fördjupad utredning av konsekvenserna av ändringarna behövs.



## Yttrande

### Förändring av lovbefriade åtgärder

Kommunen ser problem som har uppstått i dagens planprocess med de undantag som har införts sedan plan- och bygglagens tillkomst och dessa problem kvarstår tyvärr i utredningens förslag. I och med att undantagen idag är så pass generösa leder det till att detaljplaner för småhus som tas fram idag måste förutsätta att alla undantag utnyttjas vilket ger detaljplaner med små byggrätter som är svårbebyggda. Detta märks framförallt vid nybyggnad då flera undantag inte får nyttjas förens ett en- eller tvåbostadshus är uppfört och har fått slutbesked. Visserligen föreslår utredningen att det ska finnas möjlighet till frivilligt lov för ej lovpliktig tillbyggnad i samband med bygglov. Men det gäller endast för tillbyggnad och inte nybyggnad av komplementbyggnad, där många småhusägare väljer att placera sin säsongförvaring.

Det främsta syftet med undantagen i lagen har varit att få en flexibilitet i äldre detaljplaner där samhällets behov och vår levnadsstandard har förändrats. I och med att nya detaljplaner tar höjd för detta gör det att detaljplanerna troligtvis kommer att stöta på samma problem i framtiden när behoven fortsätter att förändras. Detta är problematiskt och utredningen har inte tagit detta i beaktning.

Såväl de undantag som tillåts idag som de nya undantag som föreslås i utredningen medför att det blir otydligt för medborgare vad som kan förutses att en granne får göra på sin fastighet. Detta då det förväntas att bygglov ska krävas för byggåtgärder och att de byggnadsverk som uppförs ska följa detaljplanen som är fastställd. Detta genererar mycket frågor till bygglovsavdelningen och även en stor mängd tillsynsändanden där undantagen har lett till konflikter mellan grannar.

Som förslaget kan uppfattas har de olika undantagen som tidigare funnits slagits samman för att förenkla och skapa en helhet. 15 kvm friggebod och 30 kvm komplementbyggnad/bostadshus har nu blivit komplementbyggnader om totalt 45 kvm och högst 30 kvm styck. 15 kvm skärmtak och 15 kvm tillbyggnad av en- och tvåbostadshus har blivit 30 kvm tillbyggnad där arean för samtliga tillbyggnader räknas samman. Vad som inte har tagits i beaktning är hur befintliga åtgärder som har uppförts med dagens undantag ska bedömas när nya åtgärder ska utföras. Ett exempel som vi ser är undantaget för skärmtak som idag får placeras på komplementbyggnader vilka då kan vara större än de 30 kvm som tillåts i förslaget.

Bygglov föreslås krävas för komplementbostadshus medan komplementbyggnader med samma mått ska få uppföras utan lov. Då själva användningen av byggnaden är avgörande för lovplikten måste det bli tydligare vad som menas med "självständig bostad", som framgår av den föreslagna legaldefinitionen. Det måste i praktiken gå att särskilja dessa byggnader åt så att både handläggningen av ärenden och tillsynen kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Tillsynsarbetet påverkas även generellt när det ofta sker förändringar i lagen. När regelverket ändras och lättnader införs skapar det en otydlighet kring vilka åtgärder som utförts med lovbeFrielse och vilka som utförts olovligt och blivit preskriberade.



Som reflektion kan tilläggas att införandet av de lovbefriade kompletteringsåtgärderna (*Attefallsåtgärderna*) genomfördes efter sedvanligt remissförfarande. Flertalet av de farhågor som framfördes av flera kommuner i remissvaren visade sig bli verklighet.

*Plan, murar, altaner m.m.*

Lovplikten för plank föreslås till en höjd om 1,2 meter med hänvisning till den praxis som tillämpas i många kommuner. För murar föreslås samma höjdangivelse som för plank trots att murar såväl i praxis från domstolar som i flertalet kommuner har angett 0,5 meter som gränsen för lovplikt. Även om funktionen av murar och plank kan vara detsamma, t.ex. som insynsskydd är de två typerna av byggnadsverk så pass olika att lovplikten för dem bör skiljas åt.

Murar och plank upp till 1,2 meter behöver anpassas så att de inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller medför betydande olägenhet på annat sätt. I trafikmiljöer såsom i korsningar eller vid utfarter behöver höjden anpassas inom siktriangeln för att säkerställa en säker trafikmiljö. Rekommenderad höjd för byggnadsverk och växtlighet i sådana lägen är 0,8 meter, d.v.s. 0,4 meter lägre än höjden för föreslagen lovplikt. Av utredningen framgår att murar och plank som inte omfattas av krav på lov i princip alltid kan hanteras tillsynsvägen utan avsevärda kostnader och olägenheter i övrigt för den enskilde. Kommunen emotsätter sig detta då man vet av erfarenhet att i tillsynsärenden är det både kostsamt och problematiskt att vidta rättelse, i synnerhet gällande murar. Plank är ofta av enklare beskaffenhet och kan med relativt enkla medel rättas. En förskjutning av handläggningen mot tillsyn i efterhand skapar en osäkerhet för den enskilde och är resurskrävande.

Murar och plank är sådana byggnadsverk som kan ha en stor inverkan på gaturummet utifrån ett gestaltungs-perspektiv. Förslaget om att tillåta höga murar i tomtgräns innebär att hänsyn inte kommer att kunna tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Inom vissa områden kan gatumiljön i sig vara minst lika skyddsvärd som byggnaderna runt omkring. En vanlig förekommande beskrivning i kulturmiljöplaner är att det är viktigt att värna om karaktären mot gatan.

I utredningen föreslås att en schaktning eller fyllning av mark ska omfattas av krav på marklov om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter. Att införa en måttangivelse för marklovplikt anses positivt då det i nuvarande lagstiftning är svårt att avgöra vad som är en avsevärd ändring av höjdläget. Murar anläggs ofta i syfte att hantera olika höjdförhållanden på en plats, normalt genom en motfylld stödmur. I rättspraxis sammanfaller i stort sett marklovplikten med bygglovsplikten för murar med en höjd om 0,5 meter, vilket faller sig naturligt vid anläggande av stödmurar. Kommunen ser en risk med att införa olika höjdangivelser för markåtgärder och murars lovplikt då det kan leda till fler överträdelser av markåtgärder.

Kommunen avstyrker förslaget om att införa bygglovsplikt för altaner och pooler oavsett höjd närmare gräns än 4,5 meter. Förslaget innebär en inskränkning för den enskilde som inte kommer att kunna nyttja sin tomt på ett ändamålsenligt sätt inom tättbebyggt område. Det saknas dessutom definitioner och praxis för altaner och pooler.



ler vilket försvårar bedömningen. Vidare är resonemanget för åtgärder nära tomtgräns inte konsekvent då murar och plank, som tillåts i tomtgräns i högre grad medför en omgivningspåverkan än t.ex. altaner.

Underrättelse, expediering, sakägare, administration m.m.

Kommunen tillstyrker utredningens förslag i de delar som omfattar underrättelse och kungörande av ansökan samt expediering och kungörelse av beslut, och menar att föreslagna ändringar kommer förenkla administrationen och minska risken för upphävda beslut på grund av formaliafel.

Kommunen anser att utredningens beskrivna förslag till begränsning i personkretsen vid underrättelse om ansökan samt den generellt formulerade begränsningen av underrättelseskyldighet i att inte behöva underrätta rågrannar eller de berörda rättighetshavarna om det är uppenbart att ansökan saknar betydelse för dem, kommer att underlätta administrationen.

Kommunen anser det även vara bra för sökanden att annons i ortstidning eller kungörelse genom spridning av informationsblad utgår och att meddelandet om ansökan istället kungörs på kommunens anslagstavla. Det är även bra att det föreslås att kungöra beslut om lov och förhandsbesked på kommunens anslagstavla istället för kungörelse genom ett meddelande i Post och Inrikes Tidningar.

Kommunen är positiv till förslaget om att ny underrättelse inte behövs vid ändring av en ansökan om ändringen är planenlig. Förslaget ger således en tidsbesparing i handläggningen i de fall ett nytt grannehörande inte behöver skickas ut.

Kommunen är även positiv till förslaget att samma inskränkning som föreslås gälla vid en underrättelse om en ansökan också ska gälla för en underrättelse om ett beslut om lov eller förhandsbesked. Samt att, på samma sätt som gäller i dag, underrättelse av ett beslut också ska ske till de som ska underrättas om en ansökan och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Övriga synpunkter

Kommunen anser att det är bra att utredningen föreslår att planstridigt utgångsläge upphör om det gått 15 år efter att genomförandetiden gått ut. Detta skulle bl.a. innebära att byggnader som har en våning och suterrängvåning skulle kunna byggas till på ett planenligt sätt även om detaljplanen medger max en våning.

Det är positivt att utredningen föreslår att kontrollplan ej ska behövas för mindre åtgärder då dessa ändå inte har någon större verkan.

Utredningens förslag om att slopa lovplikten om åtgärden omfattas av ett tillstånd enligt kulturmiljölagen inom s.k. värdefulla områden eller för en särskilt värdefull byggnad är ett bra sätt att undvika dubbel prövning.

Kommunen tillstyrker möjligheten att anstå med beslut tills fråga om strandskyddsdispens är avgjord då detta sannolikt kommer uppfattas mer samordnat och begripligt för sökanden.



Medverkande tjänstemän: Amanda Touman Redstorm, Helena Fernsjö, Anna Krohn och Olle Lagergren