



## **Yttrande över betänkandet - Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)**

### **Sammanfattning av synpunkter**

Betänkandets förslag på struktur och förtydligande i lagtexten är bra och gör det enklare att hitta och förstå.

Det finns flera förslag på minskad lovplikt men dessa är krångliga och stämmer inte med intentionerna att det ska vara lätt att göra rätt. Förslaget lägger väldigt stort ansvar på den enskilde som själv ska tolka detaljerade regelverk. Eftersom de flesta är angelägna att göra rätt skulle detta förslag markant öka efterfrågan på rådgivning. Utredningen säger att det kan leda till mer tillsynsärenden. Troligen kommer förslaget leda till stor ökning av tillsynsärenden, en ärendetyp som är obehaglig för byggherren och kräver mer tid än ett lov-ärende av tillsynsmyndigheten. Det blir då också en omvänd bevisbörda då det är myndigheten som ska bevisa att det som byggs inte stämmer med vad man får göra. Det vore mycket bättre med en förenklad lovprocess som ger byggherren ett kvitto på att det som byggs blir rätt och inte kan ifrågasättas efteråt.

Kommunen anser att det är bra med olika regler för bygglovsfrihet men det ska det skilja mellan tätorter och landsbygdsområden. Betänkandets förslag på att ha olika regler för detaljplanerat och icke detaljplanerat område skulle leda till stora olikheter mellan grannar i tätorter då det ofta inte finns och heller inte behövs detaljplan i redan utbyggda områden.

Betänkandet ger få möjligheter att ge bygglov med avvikelse från detaljplan trots att man får bygga lovfria byggnader som inte stämmer med detaljplanen. Det är inkonsekvent och dessutom så finns ett stort behov av att kunna ge bygglov som stämmer med syftet i äldre detaljplaner men får avvika i övrigt. Alternativt behövs en förenklad detaljplaneprocess för att ändra eller upphäva mindre och/eller helt färdigbyggda detaljplaner.

Det finns stora möjligheter att förenkla och effektivisera handläggningen av byggärenden. Betänkandet har gett en del ändringsförslag men det finns mer möjligheter. Dessa bör utredas ytterligare.

Det finns flera förslag som kommer att innebära ökade kostnader för kommunen utan att det ges möjlighet till finansiering. De föreslagna lättnaderna i lovplikten ger lägre intäkter. Det kommer dessutom att ställa krav på mer rådgivning som inte leder till bygglov och mycket mer tillsynsärenden, båda arbetsuppgifterna ska skattefinansieras. Det föreslås också att kommunerna i översiktsplaner ska peka ut värdefulla kulturmiljöer och byggnader. Det kräver stor arbetsinsats och landsbygdskommuner har oftast inte egen personal till allt utan måste ta hjälp av konsulter vilket också gör det mycket dyrt. Översiktsplan är också ett formellt dokument med en bestämd process som gör att det tar lång tid att ändra och det hinns inte med innan lagen föreslås träda i kraft.

Kommunen avstyrker förslaget om att det ska krävas medgivande från Försvarsmakten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) vilket i praktiken skulle innebära ett veto för dessa myndigheter i de områden som har betydelse för totalförsvaret

### **Remissinstansens synpunkter**

Kommentarerna följer förslaget till ändringarna i författningarna. Alla ändringar har inte kommenterats. Ändringarna redovisas i kursiv stil och kommentarer med vanliga bokstäver.

#### ***Plan- och bygglagen***

*1 Kap 4§ Definitioner av begreppen ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementhus.*

Det är bra med definitioner men då måste det vara tydligt vad som menas. Definitionen av komplementbostadshus är bra. De andra innehåller värdeord som måste tolkas. Vem behöver en ekonomibyggnad? Räcker det med att man har en jordbruksfastighet och därmed är företagare med passiv verksamhet eller ska det vara en stor verksamhet med viss ekonomi för att den ska motivera bygglovfri ekonomibyggnad? Vad är att påverka de yttre karaktärsdragen på annat sätt och vad innebär det att ett komplementhus är av underordnad betydelse? Vi instämmer i utredningens bedömning att det behövs jobbas vidare med definitioner i PBL och det gäller även dessa.

*3 kap 5 § 1 översiktsplanen ska redovisas*

*4. Sådana särskilda värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn*

*som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden.*

En översiktsplan ska vara just översiktlig. Det är inget lämpligt dokument för den detaljeringsnivå som krävs för att redovisa enstaka hus och platser eller ens enskilda kvarter. Översiktsplanen är ett dokument som uttrycker kommunens vilja och är inte rättsligt bindande. Det är inte lämpligt att ett sådant dokument ska styra krav i lagstiftning. Dessutom skulle det krävas stora kommunala insatser, både i arbetstid och pengar, för att ta fram underlag och arbeta in detta i översiktsplanen.

*9 kap 6 - 9 §§ krav på bygglov för komplementbyggnader och tillbyggnader. Olika storlekar inom och utanför detaljplan*

Det är väldigt bra att det är exakta mått på när det krävs bygglov och inte. Dock skulle begreppet underordnad betydelse för komplementbyggnad behöva en exakt definition i paragraferna, typ "max 30 % av huvudbyggnad". Det finns en hel del mindre enplanshus på landsbygden, speciellt gamla sommarstugor. Om de skulle få bygga 50 m<sup>2</sup> komplementhus utan bygglov så kommer de flesta att tro att det är ok att bygga ett så stort hus bara de har en byggnad sen tidigare.

Att göra skillnad mellan detaljplanelagt och inte detaljplanelagt område kommer att ställa till stora problem och framför allt ge en stor orättvisa mellan grannar. Det finns i alla tätorter områden som inte är detaljplanelagda. Det handlar ofta om områden med äldre bebyggelse där det redan finns vägar, va-ledningar mm och det inte heller finns något exploateringstryck. Det finns då heller inget krav i PBL att planlägga då plankravet är kopplat till en ny sammanhållen bebyggelse eller förändring eller bevarande av bebyggelse. Tvärtom har kommunen planer på att upphäva otidsenliga planer i sådana områden där vi inte ser något behov av att reglera bebyggelsen, de ligger områden där va-anläggningar och vägfrågan är löst med kommunalt huvudmannaskap eller gemensamhetsanläggningar. Ev. skillnader i bygglovsfriheten bör kopplas till tätortsbegreppet, sammanhållen bebyggelse eller liknande som enkelt kan illustreras på kartor.

*9 kap 10 § krav på bygglov för annan ändring av byggnad. Undantag för inredning av en lokal max 50 m<sup>2</sup>.*

Här föreslås att det inte ska krävas bygglov för att inreda en eller flera lokaler med en bruttoarea på sammanlagt högst 50 m<sup>2</sup>. Undantaget är kopplat till att det är utanför detaljplan och inte ingår i sammanhållen bebyggelse. Det är ett begrepp som inte är vanligt förekommande. Det är inte bra att undantag

kopplas till begrepp som inte enkelt kan illustreras på karta. I kommentarerna nämns att det ändå kan krävas bygganmälan för en del åtgärder i lokalen, t ex brandskydd. Det är troligt att väldigt många av dessa lokaler kräver anmälan och att man då hamnar i samma problem som när de bygglovfria "Attefallarna" marknadsfördes, d.v.s. byggherren måste ändå vänta in ett beslut på en prövning som kräver i stort sett samma handlingar som ett bygglov.

#### *9 kap 13 § Lovplikt för anläggningar*

Här försvinner lovplikten för en del typer av anläggningar och många andra begränsas i storlek. Vi saknar definition och storleksbegränsning på båthamn. I vår kommun finns många små båtklubbar med båtplatser i huvudsak för de egna båtarna samt ibland möjlighet att förvara båtarna på land. Båthamnen prövas oftast med strandskyddsdispens om de inte ligger inom detaljplan och bryggorna prövas ofta också som vattenverksamhet när de byggs och renoveras. Båthamnar bör ha en viss storlek för att det dessutom ska krävas bygglov

#### *9 kap 19 § - utökad lovplikt för byggnader som pekats ut i översiktsplan*

Betänkandet föreslår att kravet på bygglov för fasadändringar ska gälla endast om området eller byggnaden pekats ut i översiktsplanen som värdefull. Ett av riksdagens delmål för gestaltad livsmiljö är att estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden ska tas tillvara och utvecklas och Boverket arbetar aktivt med detta. Kommunen anser att ytterligare bygglovfrihet för fasadändringar motverkar detta mål

#### *9 kap 23 § Förhandsbesked*

Möjligheten till förhandsbesked inom detaljplan tas bort. Kommunen anser att det bör finnas kvar för att t ex få besked om en avvikelse är möjlig, om en verksamhet stämmer med planbestämmelserna etc.

#### *9 kap 32 § oh 34 § - bygglov inom detaljplan ska ges om byggnadsverket avviker från detaljplanen men det har gått mer än 15 år från genomförandetiden. Åtgärden får dock inte strida mot detaljplanen.*

Det finns väldigt många äldre detaljplaner som gjordes i en tid där det var en betydligt liberalare tolkning av avvikelser. Nu föreslås bara en liten justering av vad som kan accepteras inom äldre detaljplaner. Att ändra och/eller upphäva detaljplaner är en omfattande process som kräver stora arbetsinsatser. I kommuner med lågt exploateringsstryck går det inte att finansiera ändringar med intäkter i bygglov då det endast handlar om enstaka nya bygglov i dessa områden. Upphävanden måste helt finansieras av kommunen. Vi anser att det bör ges en större möjlighet till avvikelser inom äldre planer så länge avvikelserna stämmer med planens syften. Det behövs också ett förtydligande

om vad man menar med äldre planer då det finns många planer utan beslutad genomförandetid.

Det behövs också en förenklad detaljplaneprocess främst för upphävande men även för ändringar av äldre detaljplaner.

#### *9 kap 46 § och 59 § - medgivande från försvarsmakten och MSB*

Kommunen avstyrker detta som i praktiken innebär att det är och kan bli ännu större områden i landet där försvaret och MSB har veto mot byggnationer.

#### *9 kap 57 o 58 §§ - kungörelse och underrättelse*

Här föreslås att sakägarkretsen begränsas och att ärenden ska annonseras på kommunens anslagstavla istället. Annonsering i POIT tas bort. Det är positivt att annonsering i POIT tas bort då det är en "tidning" som väldigt få känner till. Tyvärr har inte heller kommunens anslagstavla någon stor spridning och är inte någon bra ersättning för att få information i brevlådan/mejlkorgen. Att begränsa sakägarkretsen i vanliga byggärenden kan vara bra men i vissa ärenden finns en betydligt större krets som berörs än de närmaste grannarna framför allt när det gäller lokalisering av verksamheter, stallar osv.

#### *9 kap 63 § m fl*

Här finns ett omfattande krav på information om handläggning till sökanden och den överensstämmer med nuvarande krav. Det är märkligt att det krävs så mycket administrativa insatser för att upplysa sökanden om lagtext om handläggningen. Det finns inte motsvarande krav i någon annan lagstiftning. Dessutom riskerar denna "handläggningskommunikation" med sökanden att dränka annan väsentlig information som gäller att bygga ett bra hus.

#### *9 kap – ökad bygglovfrihet*

Betänkandet innehåller många förslag på byggnader och anläggningar som kan byggas utan prövning. Det verkar som man anser att bygglov är besvärligt och att den enda möjligheten att förenkla är att undanta krav på bygglov. Vår erfarenhet är att de allra flesta vill vara säkra på att de gör rätt och vi anser att det vore mycket bättre för såväl byggherre som myndighet med en förenklad bygglovprövning. Förslaget ställer väldigt höga krav på den enskilde att tolka lagregler, detaljplaner, teknikkraV mm och det stämmer inte med intentionerna om att det ska vara lätt att göra rätt. Förslagen kommer att innebära ökad efterfrågan på rådgivning och framför allt tillsyn. Tillsyn kräver mer resurser av myndigheten än loVgivning då bevisbördan flyttas från byggherre till myndighet. Tillsyn är dessutom en väldigt obehaglig process för en byggherre.

*10 kap 6 § - nämnden får besluta att kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder*

Ett bra förslag men det behövs en definition av enklare åtgärder så att tillämpningen blir lika i hela landet.

*10 kap 18 § om tekniskt samråd*

Paragrafen säger att handlingar ska lämnas in senast vid det tekniska samrådet. För att göra ett bra samråd krävs att man haft tid att läsa igenom handlingarna. Det bör vara krav på att lämna in senast en vecka innan det tekniska samrådet.