

Miljö- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Dnr: 2021/1699

Maria Koistinen Hellborg
stadsarkitekt

- Remiss - Ett nytt regelverk för bygglov

Initierat av

Finansdepartementet,

Fördjupad beskrivning av ärendet

Regeringskansliet har skickat betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU2021:47) på remiss till bl. a Vellinge kommun.

I betänkandet föreslås omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan. Krav på lov (lovplikten), förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked föreslås regleras i ett helt nytt 9 kap. PBL. I betänkandet föreslås även ett nytt 6 kap. PBF, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

I betänkandet föreslås bland annat att:

- lovplikten blir mer områdesdifferentierad,
- lovplikten minskas utanför skyddade och särskilt värdefulla områden men i stort sett behålls inom skyddade och särskilt värdefulla områden (s. k. ”8:13”-områden),
- flera åtgärder varken ska kräva lov eller anmälan, exempelvis flertalet fasadändringar, tillbyggnader på totalt 30 m2, nybyggnad av komplementbyggnader på totalt 30 m2 i ett område som omfattas av en detaljplan och 50 m2 utanför sådant område,
- åtgärden att inreda en ny lokal för exempelvis ett kafé på upp till 50 m2 i ett område som inte omfattas av en detaljplan och som inte heller ingår i en sammanhållen bebyggelse inte ska kräva lov,
- alla nya bostäder ska omfattas av krav på bygglov,
- flera åtgärder som varken omfattas av krav på lov eller anmälan ska få vidtas även om de strider mot bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser,
- ändringar avseende hur handläggningen av ärenden om lov ska ske.

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

Vellinge kommun ställer sig positivt till utredningen vad gäller

- Förslaget att tydliggöra för legaldefinitioner för de termer och uttryck som i dagens lagstiftning är svårtolkade. Men att fortsatt bearbetning behövs.
- Att krav gällande planenligt utgångsläge tas bort efter en viss tid.
- En förenkling kring bestämmelser om underrättelse till grannar och kungörande av beslut.
- Att det innebär ett ökat krav på precisering om kulturmiljö kommunens översiktliga planering.
- Förslaget om att medge inredning av vind trots planbestämmelse om att inredning av vind inte får utföras, är positivt för den enskilde
- Att komplementbostadshus föreslås bli lovpliktiga

Vellinge kommun ställer sig negativt till utredningen vad gäller

- Konsekvenserna för byggnadsnämnderna vad gällande en minskning i antal ansökningar och ökning av tillsynsärenden. Vilket leder till minskade intäkter och i förlängningen till ett ökat behov av att skattefinansiera arbetet.
- Att förslaget innebär att en ökad mängd tillsynsärenden, vilket innebär en risk att förtroendet för byggnadsnämnderna i kommunerna kommer att minska.
- Förslaget lägger ett stort ansvar hos den enskilde fastighetsägaren, som förväntas ha kunskaper inom lagstiftningen för att avgöra när lovplikt infaller.
- Att minska lovplikten på ett flertal områden, men att kravet framgent ska gälla i skyddade eller värdefulla områden anser vi innebär en risk. Ansvaret för att avgöra om en miljö eller område är särskilt värdefulla hamnar i händerna på den enskilde, vilket innebär att kommunen mister greppet om sitt uppdrag att bevaka den bebyggda miljön samt att uppfylla de nationella målen om en god gestaltad miljö.
- Att bevarande av kulturmiljöområden i större utsträckning sker via tillsyn blir ett ineffektivt sätt att bedriva det uppdrag som kommunen har.
- Stora idrottsanläggningar bör vara lovpliktiga.
Idrottsplatser om 1500 kvm kan innebära stor påverkan på omgivningen. På den föreslagna bygglovsbefriade ytan kan exempelvis hela 7 padelbanor byggas, vilket kan leda till olägenheter i form av t ex buller för närboende. Den lovbefriade storleken bör därför enligt Plan- och byggenhetens mening minskas samt kopplas till den aktuella idrottens typiska omgivningspåverkan.

Sammanfattning

I betänkandet föreslås omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan. Krav på lov (lovplikten), förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked föreslås regleras i ett helt nytt 9 kap. PBL. I betänkandet föreslås även ett nytt 6 kap. PBF, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

Regeringskansliet har skickat betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU2021:47) på remiss till bl. a Vellinge kommun.

I betänkandet föreslås omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan. Krav på lov (lovplikten), förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked föreslås regleras i ett helt nytt 9 kap. PBL. I betänkandet föreslås även ett nytt 6 kap. PBF, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

I betänkandet föreslås bland annat att:

- lovplikten blir mer områdesdifferentierad,
 - lovplikten minskas utanför skyddade och särskilt värdefulla områden men i stort sett behålls inom skyddade och särskilt värdefulla områden (s. k. ”8:13”-områden),
 - flera åtgärder varken ska kräva lov eller anmälan, exempelvis flertalet fasadändringar, tillbyggnader på totalt 30 m2, nybyggnad av komplementbyggnader på totalt 30 m2 i ett område som omfattas av en detaljplan och 50 m2 utanför sådant område,
 - åtgärden att inreda en ny lokal för exempelvis ett kafé på upp till 50 m2 i ett område som inte omfattas av en detaljplan och som inte heller ingår i en sammanhållen bebyggelse inte ska kräva lov,
 - alla nya bostäder ska omfattas av krav på bygglov,
 - flera åtgärder som varken omfattas av krav på lov eller anmälan ska få vidtas även om de strider mot bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser,
 - ändringar avseende hur handläggningen av ärenden om lov ska ske.
- Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

Vellinge kommun ställer sig positivt till utredningen vad gäller

- Förslaget att tydliggöra för legaldefinitioner för de termer och uttryck som i dagens lagstiftning är svårtolkade. Men att fortsatt bearbetning behövs.
- Att krav gällande planenligt utgångsläge tas bort efter en viss tid.
- En förenkling kring bestämmelser om underrättelse till grannar och kungörande av beslut.
- Att det innebär ett ökat krav på precisering om kulturmiljö kommunens översiktliga planering.
- Förslaget om att medge inredning av vind trots planbestämmelse om att inredning av vind inte får utföras, är positivt för den enskilde

- Att komplementbostadshus föreslås bli lovpliktiga

Vellinge kommun ställer sig negativt till utredningen vad gäller

- Konsekvenserna för byggnadsnämnderna vad gällande en minskning i antal ansökningar och ökning av tillsynsärenden. Vilket leder till minskade intäkter och i förlängningen till ett ökat behov av att skattefinansiera arbetet.
- Att förslaget innebär att en ökad mängd tillsynsärenden, vilket innebär en risk att förtroendet för byggnadsnämnderna i kommunerna kommer att minska.
- Förslaget lägger ett stort ansvar hos den enskilde fastighetsägaren, som förväntas ha kunskaper inom lagstiftningen för att avgöra när lovplikt infaller.
- Att minska lovplikten på ett flertal områden, men att kravet framgent ska gälla i skyddade eller värdefulla områden anser vi innebär en risk. Ansvaret för att avgöra om en miljö eller område är särskilt värdefulla hamnar i händerna på den enskilde, vilket innebär att kommunen mister greppet om sitt uppdrag att bevaka den bebyggda miljön samt att uppfylla de nationella målen om en god gestaltad miljö.
- Att bevarande av kulturmiljöområden i större utsträckning sker via tillsyn blir ett ineffektivt sätt att bedriva det uppdrag som kommunen har.
- Stora idrottsanläggningar bör vara lovpliktiga. Idrottsplatser om 1500 kvm kan innebära stor påverkan på omgivningen. På den föreslagna bygglovsbefriade ytan kan exempelvis hela 7 padelbanor byggas, vilket kan leda till olägenheter i form av t ex buller för närboende. Den lovbefriade storleken bör därför enligt Plan- och byggenhetens mening minskas samt kopplas till den aktuella idrottens typiska omgivningspåverkan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad av plan- och byggenheten

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

1. Tjänsteskrivelsen överlämnas som svar på remissen

Beslutet skickas till

Finansdepartementet

Maria Koistinen Hellborg
Plan- och byggenheten