



Datum  
2021-10-13

Vårt dnr  
B 2021-000835

Ert dnr  
Fi2021/02366

## Finansdepartementet

### **Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)**

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun tillstyrker i huvudsak förslaget till ett nytt regelverk men anser att det bör bearbetas ytterligare. Förslaget löser inte den grundproblematik som finns med dagens regelverk och som skapats av de bygglovsbefriade åtgärderna inom planlagt område, de så kallade attefallsåtgärderna, och den alltför rigida tolkningen av tillåtligheten av avvikelser från äldre planbestämmelser vid överprövning av bygglovsbeslut.

Kommunen delar inte betänkandets slutsatser när det gäller konsekvenser för kommunerna eller hållbar utveckling. Hela systemet med attefallsundantagen underminerar detaljplaneinstrumentet och försvårar för kommunen att planera för en hållbar och förutsägbar bebyggelseutveckling. Att attefallsundantagen var rättsosäkra var lagrådet tydliga med när undantagen infördes. De många undantagen från planbestämmelserna som får göras i strid mot detaljplanen innebär i praktiken att en betydligt större hårdgjord yta kommer att byggas inom ett planområde än vad dagvattensystemen är dimensionerade för. Med hänsyn till klimatförändringarna med en ökad frekvens av kraftigare regn uppstår en större översvämningsproblematik i områdena.

Kommunen befarar också att den taxefinansierade bygglovprövningen kommer minska och den skattefinansierade tillsynen kommer att öka. Attraktiviteten att bli bygglovhandläggare kommer inte att öka om yrkesrollen förskjuts från fokus på gestaltning till en mer polisiär roll där fel och brister ligger i fokus.

#### **Följande ändringar och tillägg föreslås till bygglovsutredningens betänkande:**

##### *Övergripande*

- Fler legaldefinitioner behövs utöver de föreslagna och framtida såsom plank, altan, parhus, radhus, kedjehus, huvudbyggnad, friliggande, källare, lekstuga, fast förvaringsanläggning och brukningsvärd jordbruksmark. Tydliggör vilken sammanhållen bebyggelse som gäller för krav på bygglov eftersom legaldefinitionen i PBL inte stämmer överens med Bygghandbokens kunskapsbank.
- Tydliggör att ingen får sova i komplementbyggnader annars finns det överhängande risk för lovbefriade gäststugor med stora brister i brandskydd, ventilation och konstruktion som äventyrar säkerheten för sovande människor i byggnader (avsnitt 7.4.3). Dessutom minskar intäkterna till VA-kollektivet och kostnaderna ökar ifall VA-anslutning görs utan anmälan vilket även leder till ökad tillsyn för byggnadsnämnden.
- Tydliggör att ekonomibygnader avser den egna jordbruksfastighetens behov och inte verksamheter såsom maskinstationer eller entreprenadföretag.
- Betrakta inte takkupor, frontespiser, källare eller suterräng som en extra våning i äldre detaljplaner där de tidigare tillåtits alternativt utöka kommunens möjlighet att medge avvikelser med hänvisning till byggnadsskicket inom planområdet. Vid beräkning av byggnadsarea bör grundmättet gälla med en maximal utbyggnad av fasad för att undvika miss-tolkningar vid utsättning och dyra konsekvenser för rivning för byggherren.

- Omformulera lagtext med rättstavning och otydligheter såsom "följer av" och "bedöms" för att minska tolkningsutrymme. Tydliggör om det är byggnadsarea som avses där det i lagstiftningen står angivet kvadratmeter.
- Ta bort fritidshusbegreppet och inför krav på tillgänglighet och energihushållning för att uppnå de globala miljömålen och minska ombyggnadskostnader för kommunerna och de som bosätter sig permanent i fritidshus. Alternativt begränsa undantagen från de tekniska egenskapskraven för fritidshus av en maximal byggnadsarea på 50 kvadratmeter eftersom kommunen inte kan införa områdesbestämmelser i hela kommunen. Tydliggör även om komplementbostadshus och komplementbyggnader som används permanent omfattas.
- Ta bort övergångsbestämmelser till byggnadsstadgan och reglera istället vid behov i den nya plan- och bygglagen, PBL, att kommunen har rätt att bedöma om BS 39§ ska tillämpas eller inte.
- Lägg till att lovplikten för åtgärder inom detaljplan även omfattar åtgärder inom sammanhållen bebyggelse.
- Inte bebygga eller anlägga på jordbruks-, betes- eller åkermark. Här krävs en dubbelreglering för att inte riskera att oåterkallelig jordbruksmark exploateras då miljöbalken inte är tillräckligt tydlig eller välkänd för gemene man. Det kan också behövas en legaldefinition på brukningsvärd jordbruksmark enligt syftet med miljöbalkens 3 kapitel, då rättstillämpningen vacklat beroende på om marken taxerats till annat än jordbruksmark eller om den tagits ur produktion enligt miljöbalkens 12 kapitel.
- Inför lovplikt på solcellsanläggningar (solcellsparker) då de har stor omgivningspåverkan på främst miljö, landskapsbild, kulturmiljö, totalförsvaret och landets livsmedelsförsörjning.

#### *Plan- och bygglagen, 9 kap.*

- 4-9 §§ För de lovbefriade åtgärderna som inte behöver följa detaljplanen borde det krävas ett enkelt underhandsbesked från kommunen där utformning och placering prövas. Detta för att minimera kostnaderna för tillsyn, förvanskning och eventuellt rivningsföreläggande.
- 6 § avsnitt 7.6.3: Utanför sammanhållen bebyggelse borde tillåtas större lovbefriade komplementbyggnader än 50 kvm för t. ex. ridhus, garage etc.
- 8 § PBL, avsnitt 7.6.5: Att lovbefria 30 m<sup>2</sup> stora tillbyggnader oberoende av tomtstorlek eller storlek på befintliga byggnader kan äventyra anpassningskravet. Undantaget bör endast gälla för friliggande en- eller tvåbostadshus av en viss storlek och inte för par-, rad- eller kedjehus.
- 10 § avsnitt 7.6.7: Tydliggör att anmälan krävs för t. ex. ändring i brandskydd, ventilation och konstruktion (9 kap. 30§). Byggnaden/lokalen och tillfarten till den ska även uppfylla de tekniska egenskapskraven för tillgänglighet. Det bör påpekas att det inte är kravet på bygglov i sig som varit hinder för etablering av mindre butiker i gamla byggnader på landsbygden utan det har varit de tekniska egenskapskraven på framförallt brandsäkerhet och tillgänglighet som upplevts som alltför byråkratiska för en liten, ofta säsongsbetonad, verksamhet. Här finns stor risk att kommunen kommer få en hel del tillsynsärenden med brister i de tekniska egenskapskraven.
- 12 § avsnitt 7.7.2: Tillåt mur/plank max 0,8 m hög vid utfart eller korsning (enligt trafik-säkerheten) och 1,2 m hög på övrig mark. Detta för att tydliggöra och förebygga tillsyn. Införa lovplikt på takterrasser då de kan innebära olägenhet för grannar. Tydliggör att det är högsta delen av altanen som får vara upp till angiven höjd då det finns stor risk för att altanräckan inte kommer räknas in av den som uppför altanen med risk för att krav på skydd mot olyckor (fall och barnsäkerhet) inte uppfylls och att det blir en onödig tillsynsfråga för kommunen.
- 13 §, avsnitt 7.7.2: Lägg till att telekommunikationsmaster i ansökan om lov ska redovisa sitt eget och framtida behov samt plats för andra aktörer att utnyttja samma mast. Detta

för att minska omgivningspåverkan och landskapsbilden med flera master i samma område.

- 13 § avsnitt 7.7.8: Tydliggör parkeringars krav på laddinfrastruktur, omhändertagande av dagvatten, infiltration, avrinning och rening. Undanta transformatorstationer från krav på bygglov då de behövs för det allmänna intresset om placeringen och utformningen överensstämmer med gällande detaljplan eller placeras på allmän platsmark där kommunen är markägare.
- 14 § "1. en parkeringsplats anläggs med stöd av väglagen eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata, väg eller parkering". Lägg till att parkering får utföras på för parkering angiven plats.
- 19 § avsnitt 7.10.1-4: Det blir en ökad kostnad att inventera hela kommunen och peka ut 8:13-områden i översiktsplanen som dessutom inte är bindande. Tidshorizonten för att införa värdefull miljö i översiktsplanen är för kort. Översiktsplaneprocessen med inventering, urval, samråd och granskning tar i bästa fall två år att genomföra. Det är en både kostsam och resurskrävande process på en mycket detaljerad nivå om urvalet och värderingen ska vara ner på nivån enskilda byggnader. Troligtvis kommer tillgången på bebyggelseantikvarier bli en brist i arbetet. Det hänvisade statliga bidraget för arbetet är dels ett takbelopp som endast täcker en mindre del av kommunens kostnader, dels är bidraget budgetmässigt svårt att hantera då det betalas ut i efterskott först när arbetet är klart och publicerat.
- 20 § Bygglövbestämmelserna för skyltar i dagens PBL bör fortsätta att gälla och tas med i förslaget till nytt 9 kapitel. Att släppa skyltar helt fritt inom planlagt område som inte är värdefull miljö kan komma få stor negativ omgivningspåverkan. Hur har utredningen tänkt gällande skyltar utanför planlagt område som idag kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt lagen om gatuhållning och skyltning och enligt väglagen i vissa fall?
- 24-25 § avsnitt 7.12.1-2: Slå samman så att samma regler gäller inom som utanför detaljplan, att de byggnader som kräver lov även kräver rivningslov.
- 32 § första stycket 1 c : Bör ändras så att kommunen har möjlighet till att göra bedömningen om det planstridiga utgångsläget är en godtagbar avvikelse eller inte. Det kan gälla olämpligt placerade byggnader på mark som enligt planen inte får bebyggas eller tomtindelningsbestämmelser och där någon inlösenrätt för kommunen inte föreligger. Inlösenrätt gäller dessutom endast i detaljplaner där kommunen är huvudman.
- 36 § 5: Undantaget bör omfatta inredande av vind även för andra byggnader än bostadshus.
- 43 § avsnitt 7.18.16: Tydliggör gällande både lov- och anmälningspliktiga rivningsåtgärder att en byggnad inte får rivras för att byggas upp i liknande volym ifall byggnaden är i gott skick och rivningen därmed inte är resurseffektiv. Detta i linje med miljömålen, minimerad resursanvändning och ett hållbart omhändertagande av rivningsavfall.
- 46 § avsnitt 7:18.18: Medgivandet ska lämnas till kommunen inom tre veckor från att remissen skickats från kommunen annars bedöms ett så kallat tyst medgivande föreligga.
- 52 § avsnitt: Ansökan bör innehålla e-postadress till byggherren och ombud för att underlätta digital hantering. Punkt 4 kontrollansvarig bör krävas först före startbesked för att minska antalet föreläggande om komplettering från kommunerna och korta ner bygglovsprocessen. Flera byggherrar vill veta att de fått bygglov i god tid före övriga kostnader binds upp.
- 70, 71 §§ avsnitt 7.19.22: Samtliga rågrannar bör underrättas om beslut om lov. Förslaget om att endast underrätta sökanden, fastighetsägaren och den som har synpunkter (vid planavvikelse) riskerar en återgång till problemen som fanns i ÄPBL då byggloven inte vann laga kraft.

#### *Plan- och bygglagen, 10 kap.*

- 2 § För att inte urholka detaljplanens syfte och ändamål bör de lovbefriade åtgärderna inom detaljplan följa dess bestämmelser. Hur säkerställs annars att de inte byggs över servitut, U-områden etc?

- 14 §: Kallelsen till tekniskt samråd borde ingå i beslutet om lov för att effektivisera och tydliggöra för byggherren om vad som förväntas.

*Plan- och bygglagen, 12 kap.*

- 8 § Införa rätt för kommunen att ta ut avgift för tillsynsarbete som inte omfattas av sanktionsavgifter såsom ovårdade tomter och byggnader.

*Plan- och byggförordningen*

- 3 kap. 14 §: Tydliggöra mätvärden eller att även fritidshus omfattas av kraven. BBR kap. 3 och 9 bör även omfatta fritidshus större än 50 m<sup>2</sup>. Tydliggör hur tillsyn på fritidshus som används som permanentboende ska utföras.
- 7 kap. 5 § punkt 4: Kontrollansvarig borde krävas vid inredning av ytterligare en bostad eftersom flera moment i bl. a. badrum och kök behöver säkerställas så att BBR efterföljs.
- Avsnitt 7.5.4: Befintliga bestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser om undantag från krav på lov ska fortsatt gälla annars följs inte detaljplanens syfte och alla detaljplaner med lovbefriande bestämmelser behöver göras om. De lovbefriade åtgärderna bör heller inte kräva anmälan eftersom otydligt regelverk leder till mer tillsynsarbete. Kommunen bör ha kvar möjligheten att inom områden med detaljplan eller områdesbestämmelser reglera bygglovpliktens omfattning för friggebodar och attefallare inom värdefull miljö samt möjlighet att undanta åtgärder från bygglovplikt där kommunen bedömer det lämpligt.

*Övrigt*

- Avsnitt 7.24: Inför bestämmelser i fastighetsbildningslagen, FBL, om att ett komplementbostadshus inte får avstyckas till egen fastighet och omvandlas till ny huvudbyggnad med ökad exploatering i för området inte avsedd plats. Inför också bestämmelser i FBL om att jordbruksmark inte får regleras över till småhusmark utan lämplighetsprövning enligt bestämmelserna i PBL eller godkännande av byggnadsnämnden.
- Avsnitt 7.22.1: Handläggningstiden för överklagade ärenden bör begränsas i övre instanser.

Samhällsbyggnad

Catharina Arehög  
Bygglovschef

Roger Larsson  
Samhällsbyggnadschef

**Beslutet expedieras till:**

Finansdepartementet (mejl enligt följebrev)