



Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
linn.gloppestad@regeringskansliet.se
Diarienummer Fi2021/02366

Svar på inbjudan från Finansdepartementet att lämna synpunkter på betänkandet - Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47)

Sundbybergs stad tackar för frågan om att lämna synpunkter på betänkandet - Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47).

Staden ser positivt på att det görs en översyn av regelverket för bygglov, som över tid har kompletterats utan en större helhetssyn. Staden ställer sig dock frågande till om de ändringar som utredningen föreslår verkligen skapar ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk. Förslaget verkar tvärtom leda till nya frågeställningar, kostnader och konfliktytor. En konsekvens kan bli att antalet bygglovsärenden minskar men att antalet tillsynsärenden ökar.

Förslaget innebär också att samtliga handläggare, politiker, överprövande myndigheter, byggaktörer med flera ska utbildas i ett nytt regelverk. All information i broschyrer, på hemsidor, utbildningsmaterial och lagtexter måste skrivas om. Nya typer av ärenden kommer överklagas där rättspraxis saknas och måste arbetas fram. Arbetsbördan i samtliga instanser bedöms öka och frågan vem som står för en sådan resurs- och kostnadsökning kvarstår.

Den bygglovsprövning som återstår försvåras genom att lagstiftningen blir mer komplex och diversifierad. Utredningens förslag är komplicerat, svårförståeligt och fullt av undantag. Ansvar för att tolka detta komplicerade regelverk flyttas över till grannar och enskilda. Byggnadsnämnderna föreslås arbeta mer med tillsynsverksamheten för vilken de inte får ta ut någon avgift.

Staden anser vidare att förslagen om ytterligare bygglovsbefriade åtgärder och avskaffandet av planbestämmelser om lovplikt riskerar att urholka de mål som ställs i regeringens arkitekturpolicy "Politik för en gestaltad livsmiljö" och i stadens översiktsplan. Förslagen ger den enskilde byggaktören större frihet på främst övriga berördas bekostnad, samt staden mindre möjlighet att påverka utformningen av ny bebyggelse. Konsekvensen kan bli att exempelvis tillbyggnader eller fasadändringar som görs utan bygglov inte bidrar till en attraktiv och hållbar livsmiljö. Staden ser en risk att detta i förlängningen kan leda till mer behov av mer reglerade detaljplaner i syfte att säkerställa att ny bebyggelse lever upp till de mål som ställs i staden.

I lagrådsremissen "En enklare plan- och bygglag" (2009) kunde man läsa att "Kravet att vissa byggåtgärder inte får utföras utan lov har funnits mycket länge. De flesta kraven i dagens bestämmelser om bygglov liknar de från tiden för 1959 års byggnadsstadga. Även då krävdes bygglov för ny-, till-, på- eller ombyggnad samt för väsentligt ändrad användning eller planlösning och väsentlig ändring av konstruktioner och installationer". Vad som samhället bedömt kräver förprövning och vad medborgarna kunnat förvänta sig kräver förprövning har därmed funnits mycket länge och fungerat relativt problematiskt.



Som utredningen konstaterar är det de många undantagen som skapar problemen, och inte den ursprungliga lagstiftningen i sig. Det är då ytterst anmärkningsvärt när ansvariga aktörer uppenbarligen är medvetna om problematiken och reformbehovet men inte förmår att djupare undersöka alternativ med återgång till lagstiftningen innan senare tids undantag och regleringar. Ett stort ansvar ligger på lagstiftaren som ska göra avvägningen mellan värdet av en förprövning för sökanden, grannar, samhället och hållbarheten/ekonomin kontra värdet av att undvika denna relativt enkla, effektiva och ändamålsenliga förprövning.

Det rimliga vore att pröva förutsättningar för att ta bort undantagen och inte att utöka dem på ett sätt vars konsekvenser är svåra att förutse. Utökningar bedöms kunna leda till stora förändringar av den bebyggd miljön och av stads- och landskapsbild. Den förväntan som finns på vad som kan företas inom ett detaljplanelagt område riskerar att bli mer otydlig för bland annat fastighetsägare och enskilda.

Den bärande tanken i utredningen, att gå från förprövning och bygglov till tillsyn och bestraffning är kontraproduktivt då resultatet bedöms leda till ökad byråkrati, senare och större ingrepp i människors vardag, högre skatter, dyrare försäkringar, högre kostnader för rivning och återställande, med mera. Vid ett realiserande av förslaget gör det sistnämnda att våra gemensamma ansträngningar att nå de globala målen uppenbart motarbetas. Förfarandet bedöms inte som hållbart för miljö, ekonomi eller klimat, utan innebär ett resursslöseri jämfört med förprövning.

Bygglovsprövning är ofta ett effektivt sätt att säkerställa olika aktörers intressen på ett förutsägbart sätt. Det innebär en trygghet för sökande, utförare, det allmänna, grannar och andra sakägare. Att minska bygglovsplikten för ärenden av enklare karaktär som enkelt och smidigt kan hanteras till en låg kostnad för att ersätta dem med kostsamma, komplicerade och svårutredda tillsynsärenden är inte förenligt med utredningens ambition om enkel, effektiv och ändamålsenlig reglering.

Det är dock bra att det introduceras en möjlighet att ta bort kravet på kontrollplan för enkla ärenden och att se över reglerna för vilka byggnadsnämnden ska behöva kommunicera med och underrätta om beslut med mera. Sammantaget finns det intressanta delar att jobba vidare med, men förslaget som helhet, utifrån ovan redogjorda aspekter ovan, bedömer staden som kontraproduktiv och inte önskvärd.

Övriga synpunkter

Kapitel 7.5.4

Utredningen föreslår att det är omgivningspåverkan som ska styra lovplikten. Plan- och byggfrågor är till sin natur geografisk- och platsspecifika, därtill är rikets geografiska förutsättningar varierande och föränderliga. Det är kommunen som ansvarar för översiktsplan och detaljplan samt har den lokala förståelsen och förankringen. Vidare så är detaljplanen ett övervägande i detalj för den omgivningspåverkan som en åtgärd genererar och kanske det bästa instrumentet för att avgöra om lovplikten inom ett specifikt område bör utökas eller inte. Utifrån utredningens beskrivning så verkar kommunerna även ha använt denna möjlighet på ett ansvarsfullt och måttfullt sätt, något som talar för att lagstiftningen inom detta område fungerar, är enkel, effektiv samt ändamålsenlig och därmed borde behållas.

Kapitel 7.6.1

Lagens utformning får det att framstå som att regeln är att komplementbyggnader inte kräver bygglov. Detta stämmer inte, det är precis som tidigare bara så att vissa byggnader är undantagna från kravet på bygglov. Dessutom behålls undantagen och utökas till att gälla inte bara för en- och tvåbostadshus utan även för industrier, handelsbyggnader, flerbostadshus med mera.

Konsekvensen riskera att det skulle bli svårt att förstå för enskilda om åtgärden de vill utföra kräver bygglov eller inte. Det kan leda till fler tillsynsärenden och ökade kostnader för kommunerna. Även utökningen av tidsfristen och möjliga placeringar av väderskydd med mera utan bygglov kan leda till fler tillsynsärenden och ökade kostnader för kommunerna.

Kapitel 7.6.2

Så länge man inte gör bostaden självständig så kan man alltså undvika bygglovsplikten för komplementbostadshus. Att den inte är självständig öppnar för gränsdragningsproblem mellan komplementbyggnader och komplementbostadshus som kan leda till fler tillsynsärenden. Var går gränsen, räcker det att man behöver tvätta i en gemensam tvättstuga, till exempel bostadshuset som inte är ett komplementbostadshus, för att bostaden inte ska vara självständig? Det verkar inte finnas någon begränsning i antal komplementbostadshus som får uppföras.

Kapitel 7.6.3

Nuvarande lagstiftning med de så kallade friggebodsreglerna ger fastighetsägare till en- och tvåbostadshus en flexibilitet för sin bostadsfunktion. Åtgärden som inte kräver bygglov förenklar för medborgaren och har en liten omgivningspåverkan. Friggebodar utgör dock en del av nämndens tillsynsarbete då kunskapen om reglerna varierar hos medborgare, till exempel saknas ofta skriftligt medgivande från grannar.

De så kallade attefallsbyggnaderna om upp till 30 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) kräver i sin tur anmälan men inte bygglov, vilket är rimligt med tanke på deras relativt sett större omgivningspåverkan, vanligen mer komplicerade konstruktion och större kostnad. För dessa krävs även att nämnden får in medgivande från grannar, vilket reducerar antalet tillsynsärenden.

Att utöka möjligheten till bygglovsbefriade och icke anmälningspliktiga komplementbyggnader till att gälla alla byggnader, inte bara en- och tvåbostadshus och att undanta dessa från bygglov kan innebära en drastiskt förändrad stads- och landskapsbild samt leda till stora kostnader om en byggnad hamnar någon decimeter fel i relation till 4,5-meters-gränsen. Tillsynen kommer att öka men antalet bygglovsärenden att minska.

Kapitel 7.6.5

Förslaget innebär att en tillbyggnad ska få utföras om 30 kvadratmeter bruttoarea (BTA) utan bygglov. I denna paragraf har man bakat ihop både friggebodsåtgärder (exempelvis skärmtak) samt attefallsåtgärder (tillbyggnad om max 15 kvadratmeter BTA). Från att ha varit uppdelad på två har tillbyggnaden nu blivit relativt stor, särskilt på mindre tomter. Vid beräkningen av ytan ska tidigare tillbyggnader som inte omfattats av krav på bygglov räknas in i arean. Frågan vem som ska ha kontroll över dessa ytor över tid och vem som ska hålla räkningen på dessa framgår inte av utredningen.

Det kan vara av värde att klargöra huruvida denna tillbyggnad får göras innan det finns ett slutbesked för huvudbyggnaden eller inte. Detta då problem uppstått för de som velat använda den så kallade attefallstillbyggnaden innan de byggt klart sin antingen bygglovspliktiga tillbyggnad eller sitt en- och tvåbostadshus. Ett förtydligande skulle underlätta så att inga problem uppstår inför slutbesked med kostnader för den enskilde, samhället och resurshushållning/hållbarhet.

Det byggs in en risk och osäkerhet om tillbyggnader i flera våningar får uppföras utan vare sig anmälan eller lovprövning. Det ställer stora krav på den enskilde och den som utför åtgärden. Konsekvenserna kan bli både ekonomiska, risk för liv och hälsa samt en förändrad stads- och landskapsbild.

Kapitel 7.6.7

Paragrafen omfattar när lov krävs för andra ändringar som inte omfattar tillbyggnader. Bygglövsutredningen skriver i sitt förslag att författningstexten är något komplicerad men att det i utredningsarbetet inte funnits några direkta tillämpningssvårigheter i praktiken. Är då motiven tillräckliga för att paragrafen görs om?

Paragrafen innehåller ett undantag på lovplikt för ändrad användning av lokal om max 50 kvadratmeter BTA utanför detaljplanelagt område samt utanför samlad bebyggelse. Det framgår inte om 50 kvadratmeter avser per åtgärd, per fastighet, per byggnad på en fastighet eller något annat. Det skulle bli svårt för byggnadsnämnden och för den enskilde att förstå och tolka detta undantag. Hur det ska tolkas avgör även om det får betydande omgivningspåverkan eller inte. I en stor byggnad på en stor fastighet där åtgärden får utföras en gång så innebär det mindre omgivningspåverkan än i ett område med många små fastigheter med många små byggnader på varje fastighet där åtgärden får utföras flera gånger om.

Paragrafen innehåller vidare ett undantag om lovplikt för fasadändringar som inte vetter mot allmän plats. Huruvida en fasad vetter mot allmän plats eller inte konstaterar utredningen att "vissa tillämpningssvårigheter i och för sig kunna uppkomma". Utredningen ger inget tydligt svar utan hänvisar till nämndens tillsynsarbete vilket både är komplicerat, dyrbart och kan resultera i bestående skador på en fasad. Den tidigare relativt enkla bygglovsprövningen ersätts med tillsyn och det är svårt att se hur detta följer uppdraget om enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk.

Kapitel 7.6.9

Utredningens förslag utökar bygglovsbefrielse för att få uppföra komplementbyggnader vid andra byggnader än dagens en- och tvåbostadshus. Någon konsekvensanalys över förslaget finns inte och utredningen hänvisar till att nämnden får hantera åtgärderna i efterhand genom tillsyn. Återigen föreslås den tidigare relativt enkla bygglovsprövningen ersättas med tillsyn och det är svårt att se hur detta följer uppdraget om enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk.

Kapitel 7.6.10

Vid införandet av de så kallade attefallsåtgärderna har synpunkter framförts gällande rätten till en domstolsprövning. Utredningen konstaterar att de föreslagna lovbeFriade åtgärderna kommer kunna ha sådan omfattning och betydelse att de rör grannars civila rättigheter på ett sådant sätt att det uppstår en europarättslig rätt till domstolsprövning.

"Oavsett materiella krav, kan möjligheten till rättelse i och för sig omintetgöras om fråga är om irreversibla åtgärder, dvs. åtgärder som orsakar irreparabel skada. Det förefaller dock inte sannolikt när fråga är om komplementbyggnader och tillbyggnader av nu aktuell storlek; i sammanhanget ska också betonas att vi föreslår en utökad lovplikt både nära gräns (se avsnitt 7.8) och för kulturmiljömässigt värdefulla byggnadsverk och områden (se avsnitt 7.10)"

Detta stämmer inte då BYA om 30 kvadratmeter möjliggör byggande av källare till komplementbyggnader vilket gör att tomtens naturvärden och naturliga förutsättningar kan komma att ändras på ett irreversibelt sätt, till exempel genom sprängning. Det är inte bara sannolikt utan något som sker redan idag i och med de så kallade attefallsreglerna, skillnaden är att idag förprövas detta i alla fall genom en anmälan.

Det är inte heller säkert att det är så stor skillnad i investering mellan ett komplementbostadshus och en annan komplementbyggnad. En fullt utrustad gäststuga

med källare kan innebära identiska eller större investeringar än ett komplementbostadshus. Som utredningen skriver ”– under vissa förutsättningar skulle kunna angripas skadeståndsrättsligt, t.ex. om den enskilde genom ett rättelseföreläggande tillfogas onödiga kostnader på grund av fel eller försummelse från byggnadsnämndens sida i tillsynsärendet.” Det kan alltså bli fråga om stora kostnader för den enskilde, för grannar, för det allmänna och för miljön när större åtgärder undantas från kravet på bygglov och anmälan.

Det kan även vara så att det strider mot Europarätten att ärenden med sådan påverkan endast kan hanteras genom tillsynsärenden och inte förprovning. Särskilt då sanktionsavgifter inte kan tas ut efter 5 år och vite inte kan tas ut efter 10 år och rätten till provning i efterhand, genom tillsynsärenden de facto begränsas och möjligheten att återställa kanske inte finns.

Detta leder till nästa risk som byggs in i den byggda miljön. När regelverket blir så fullt av undantag och luckor så blir det svårt för den enskilde som vill köpa en fastighet att veta om något utförts på en fastighet i strid mot lagen och om denne kan bli föremål för ett tillsynsärende. Denna risk finns idag men utökas och kan innebära avsevärt större utredningsarbete från den enskilde och större kostnader förknippat med detta och eventuella återställanden för den som köpt utan att göra en omfattande granskning. Detta är en av de många baksidorna med ett allt för komplicerat regelverk. Idag går det att höra av sig till byggnadsnämnden och fråga om det finns bygglov eller startbesked för större åtgärder. Detta kommer inte att vara möjligt när åtgärderna undantas från lov och anmälan. Att kostsamma tvister i domstolar ska öka på bekostnad av i sammanhanget mycket låg kostnad för förprovning som dessutom sker skyndsamt i kommunerna är inte effektivt, enkelt eller ändamålsenligt.

Kapitel 7.7.2

Förslaget innebär att ett nytt undantag ska införas gällande icke lovplikt för murar, plank, altan eller en pool under vissa förutsättningar. Flera frågor uppstår gällande detta undantag. Hur ska den enskilde medborgaren kunna avgöra om dennes projekt är lovpliktigt eller inte? Vilken hänsyn tas till de förutsättningar som kommer från stads- och landskapsbilden, geografi samt lokala förutsättningar?

En pool som är placerad på mark upp till en höjd om 1,2 meter respektive 1,8 meter är ett relativt främmande inslag i stads- och landskapsbilden. Betydligt vanligare är en pool som är helt nedsänkt i marken då denna typ av pool oftast inte kräver bygglov med dagens regelverk. Ett tillsynsärende och eventuell rivning av en pool förefaller vara en dyr historia när en billigare förprovning kan göras idag.

Att undanta lovplikt för murar som är relativt höga riskerar att leda till en radikalt ändrad stads- och landskapsbild som kan komma att påverka hela samhället ännu mer i en instängd och isolerad riktning. Utvecklingen mot tomter som avgränsas med murar och plank i stället för buskar och växtlighet påskyndas på ett olyckligt sätt. Växtlighet är viktigt för välbefinnandet och för pollinerande insekter samt bidrar till att ta upp koldioxid från atmosfären. Det kan vara direkt livsfarligt att inte ha med särskilda regler för murar och plank vid korsning och utfart. Ett litet barn på cykel syns till exempel inte bakom en mur på 1,2 meter. Har hänsyn tagits till barnperspektivet i utredningen? En enkel förprovning av lov för mur kan bli ett komplicerat tillsynsärende med kostnader för den enskilde, miljön och skattebetalare.

Det vore mycket bra med legala definitioner av mur, plank, altan och pool innan en lagändring. Särskilt för de medborgare som ska avgöra om det krävs lov eller ej.

Kapitel 7.7.7

Förslaget innebär att skyltar och ljusanordningar inte ska omfattas av krav på bygglov. I undantagsfall är de dock fortfarande lovpliktiga.

Få saker påverkar stads- och landskapsbilden så mycket som skyltar, deras syfte är ju att skicka ett budskap. Även ljusanordningar kan innebära en relativt stor påverkan på stads- och landskapsbilden. Där andra åtgärder som regleras i PBL oftast existerar för sin funktion, en byggnad, begravningsplats, mur, plank, med mera så existerar skylten eller ljusanordningen för att belysa något eller skicka ett budskap. Det finns därför fog för att reglera dessa åtgärder separat och att tydliggöra under vilka omständigheter de kräver lov eller inte.

Idag finns det relativt tydliga regler om vad en skylt är och när den kräver bygglov och en praxis på området har utvecklats, det har investerats i skyltprogram för byggnader, områden och kommuner, med mera. Aktörer på marknaden och inom myndigheterna har anpassat sig till den rådande situationen.

Det är i detta läge ett misstag att ersätta detta med att vad som är en skylt ska lösas genom överprövande och en ny praxis när det finns (för PBL) relativt tydliga och fungerande regler idag. Det är inte heller märkligt att definitionen inte korresponderar med definitionen i lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning då denna riktar in sig på andra skyltar och att paragraferna 6–9 enligt 10 § inte gäller för skyltar för vilka bygglov krävs eller har lämnats. Att paragraferna och reglerna är utspridda kan i stället lösas till exempel genom att samla dom på ett ställe.

Kapitel 7.7.8

Förslaget avser bygglov för andra anläggningar som inte är byggnader. Återigen föreslår utredningen nya undantag från gällande regelverk. Ett av förslagen omfattar att lovplikt först ska inträda för en idrottsanläggning som är större än 1500 kvadratmeter. Utredningen konstaterar att en idrottsanläggning kan påverka enskilda och allmänna intressen på ett sådant sätt att det finns skäl för att genomföra en förprövning för att säkerställa att dessa intressen tas tillvara. I deras uppdrag ska de dock föreslå en enkel, effektiv och ändamålsenlig avgränsning av lovplikten. I deras analys har de kommit fram till att större idrottsanläggningar där det ryms tävlingar är behovet att förpröva en anläggning mest påtaglig. Därutöver bedömer de att tillsyn enligt miljöbalken fungerar ändamålsenligt för att begränsa verksamheterna som sådana. Utredningen anser, återigen, att en enklare förprövning ska ersättas av en mer komplicerad tillsyn. I detta fall inte genom PBL utan miljöbalken. Som fastighetsägare kan du inte skaffa dig kunskap om en idrottsanläggning kan byggas på grannfastigheten. Du har inte heller möjlighet att överklaga och få det överprövat. Är detta förenligt med EU-rätten?

Enligt förslaget införs flera undantag gällande lovplikt för parkeringsplatser. Det finns flera faktorer att ta hänsyn till vid anläggning av parkeringsplatser. När lovplikten inte utökas för att anlägga dessa nära gräns kan det uppstå situationer där parkering anläggs och leder till backning över gångbana eller gång- och cykelväg, något som är nog så problematiskt i en- och tvåbostadshusområden men som i stadsmiljö på förgårdsmark inte bara skulle förfula stadsmiljön utan också kunna leda till fler olyckor med kostnader för enskilda och samhället som följd. Har hänsyn tagits till barnperspektivet i utredningen?

Så här skrev regeringen på sin hemsida den 12 september 2019: ”Barns och ungas rättigheter är oerhört viktiga i stadsplaneringen. Vi kompletterar därför vår utvecklingsstrategi för städer med ett socialt hållbarhetsperspektiv. Barns livsvillkor påverkas av hur den byggda miljön planeras och ser ut, säger bostadsminister Per Bolund.”.

Gällande upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar så står det i utredningen: ”Som fast förvaringsanläggning bör också räknas återvinningsstation, vilket korresponderar med att anläggningar för deponering avfall och liknande historiskt har betraktats som upplag (se avsnitt 4.5).”

Då undantaget från bygglov utifrån ovanstående inom detaljplan skulle kunna innebära en 15 kvadratmeter stor och 3 meter hög deponering av avfall så undrar man hur man ställer sig till detta i relation till ovårdad tomt, stads- och landskapsbilden, förebyggandet av olyckor och barnrättsperspektivet. Är det rimligt att undanta detta från kravet på bygglov inom sammanhållen bebyggelse?

Kapitel 7.8.1

Förslaget anger att byggnation för vissa uppräknade åtgärder ska kräva bygglov om de ska uppföras närmare gräns än 4,5 meter. Ordet gräns är oklart då det finns flera olika som exempelvis tomtgräns och fastighetsgräns samt i en detaljplan där flera gränser kan förekomma. En felaktig tolkning av vilken gräns som avses kan medföra att en byggnad uppförts i tron att den är lovbefriad när så icke är fallet. Det är en orimlig börda som läggs på den enskilde att ha kunskap och insikt om alla gränser som kan tänkas avses. Förprövning är därför att föredra. Termen gräns behöver, om den alls ska användas, definieras i lagstiftningen så att inte enskilda och i förlängningen samhället riskerar att drabbas av stora kostnader för tillsyn, återställande och miljön.

Kapitel 7.8.2

Förslaget är en fortsättning på lovplikt nära gräns och innehåller undantag från när lovplikt inträder. Här kommer en fastighetsägare att vara beroende av hur snäll granne hen har som kan tänka sig medge avsteg från 4,5 metergränsen. Regelverket omfattar även detta idag men förslaget utökas med fler undantag.

Ett nytt förslag är att kommunen som huvudman för allmän plats kan lämna ett grannemedgivande för en åtgärd. Det kan då upplevas som märkligt om kommunen ger ett medgivande och sedan, som myndighet med tillsynsansvar, behöva meddela att åtgärden behöver tas bort. Idag kan kommunen inte lämna medgivande (konsekvent och lika för alla). I Boverkets utredning för väg, gata eller torg, föreslås att endast vid placering mot mark för park och natur kan ett grannemedgivande lämnas. Det är märkligt att utredningen föreslår mer långtgående möjligheter till medgivande än den bedömning Boverket gjort.

Kapitel 7.10

Förslaget innebär ett undantag från förslaget på icke lovpliktiga åtgärder där bygglov i stället kommer att krävas för vissa åtgärder på särskilt värdefulla byggnader eller inom bebyggelseområden. Detta ställer höga krav på den enskilde att avgöra frågor av relativt stor komplexitet. Risker att en enkel förprövning ersätts av en komplicerad tillsyn är överhängande.

Kapitel 7.10.6

Utredningens förslag innebär en minskning av nuvarande lovplikt samtidigt som åtgärder som inte omfattas av krav på lov omfattas av tillsyn. Utredningen föreslår att byggnadsnämnden ska balansera upp minskningen av lovplikten med fler förebyggande åtgärder. Exempelvis genom att bjuda in till dialog med byggherrar och allmänhet. Nämnden arbetar redan idag med rådgivning vilket för den enskilde är kostnadsfri på så sätt att kostnaden läggs på skatten. Förslaget innebär att rådgivningen ska utökas mer vilket kommer belasta skattebetalare ännu mer.

Kapitel 7.10.7

Förslaget innebär att särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden ska utpekas i kommunens översiktsplan (ÖP). Förslaget bedöms bli ett trubbigt och trögt instrument att genom en ÖP peka ut särskilda byggnader, områden och platser. En ÖP ändras/uppdateras max vart fjärde år och den byggda miljön är mer föränderlig än så. Kommuner med många områden riskerar att få en ÖP som är svåröverskådlig och alldeles för mastig.

Kapitel 7.17

Då murar och plank under 1,2 meter undantas från kravet att följa detaljplanen kan trafikfarliga plank och murar samt plank och murar som påverkar mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar med mera komma att uppföras. Samma sak med altaner och pooler under 50 kvadratmeter.

Kapitel 7.18.3

Förslaget innebär en utökning av möjligheten att frånga detaljplanens bestämmelser. Detta kan undergräva förtroendet för detaljplaneinstrumentet. Förslaget innebär en generell regel för avvikelser och snarare riskerar att byggherren väntar till genomförandetiden har gått ut. I stället för, som utredningen hävdar, blir ett påtryckningsmedel för kommunen att få byggherren att genomföra planen. Allt beror på vad som är mest fördelaktigt för byggherren. Grannar som förväntar sig en viss bebyggelse som förevisades vid detaljplaneläggningen kan inte räkna med att detta uppförs i slutänden.

I PBL finns idag flera möjligheter att förklara avvikelser och att hantera om något blivit planstridigt, dock inom rimliga proportioner där flera rättsfall finns att ta vägledning utifrån.

Kapitel 7.18.4

”En annan ändring av en byggnad än tillbyggnad ska få företas även om utgångsläget är planstridigt”

”Vi föreslår att bygglov trots kravet på planenligt utgångsläge ska ges om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad. Bestämmelsen innebär en utvidgning av de undantag från kravet på planenligt utgångsläge som finns i nuvarande 9 kap. 30 § andra stycket PBL.”

Med hänsyn till detta förslag, varför behövs skrivningen i 7.18.3 om att man ska bortse från planstridigt utgångsläge 15 år efter att planens genomförandetid gått ut? Särskilt då det riskerar att undergräva förtroendet för PBL och för planinstrumentet. Varför ska även nybyggnad och tillbyggnad (7.18.3) få utföras 15 år efter genomförandetiden om syftet är att bättre utnyttja det redan byggda beståndet?

Det utredningen skriver om att ”Den ökade belastningen på va-nät och vägar respektive ökade krav på kommunal service kan som vi bedömer det därigenom inte bli större än vad som kan anses ligga inom den planeringsmarginal kommunen bör ha för den händelse att exempelvis större familjer flyttar in i den befintliga bebyggelsen” grundar sig på antagandet att det inte flyttar in större familjer i alla tre bostäderna.

Det går dock inte att utesluta att större familjer kan flytta in i var och en av bostäderna, även om det blir trångbott, oavsett vad utredningen har för uppfattning om vilka som borde bo i respektive bostad. Situationen kan alltså bli att i stället för en bostad finns tre bostäder på en tomt som planerats för en bostad. Det kan alltså oavsett vilka antaganden utredningen gör, uppstå situationer med tre gånger så stora behov av; avlopp, elektricitet, vatten, parkering, trafikförsörjning, förskoleplatser med mera.

Att inte ge kommuner möjligheten att reglera detta undergräver det kommunala planmonopolet och riskerar att vissa områden får dåliga förutsättningar att genom planeringen erbjuda förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det strider mot portalparagrafen i PBL.

Kapitel 7.19.3

”Av vårt förslag i avsnitt 7.17.2 framgår att den lovbefriade tillbyggnaden, även om den ingår i en ansökan om lov, får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det är därför också viktigt att det både av ansökan och av det beslut om lov som



byggnadsnämnden senare ger framgår vilken del av byggnaden som är en sådan tillbyggnad som avses i 10 kap. 2 § andra stycket 2 PBL”

Det här förslaget riskerar att bli svårt att förstå för den enskilde där många kompletteringar krävs och göra ansökan rörig med olika delar som omfattas av olika undantag. Kommunen har dessutom en tidsfrist på vilket ärendet ska avgöras inom vilket ökar stressen hos både handläggare och sökanden.

Kapitel 7.19.13

Med tanke på utredningens syfte att förenkla PBL och ta bort parallellregleringar så borde inte särskilt regleras om handläggningstider i PBL då regler för handläggning finns i annan lagstiftning. Tidsfrister för handläggning av dylika ansökningar bör följa förvaltningslagens regler om att sökanden efter 6 månader kan begära att få ärendet avgjort på det underlag som då finns i ansökan. Detta vore även en anpassning till EU-rätten som ligger bakom denna bestämmelse i Förvaltningslagen.

Vidare kommer den ökade mängden tillsynsärenden och därmed ärenden om lov i efterhand innebära att dagens tidsfrister kommer bli mycket svåra att hålla. Bland annat då ärenden om lov i efterhand ofta involverar komplicerade utredningar med platsbesök, svårigheter att få tillträde till fastighet eller byggnad, försök att förhålla som nämnden inte kan påverka med mera som gör att det ofta inte är möjligt att formulera ett fullständigt föreläggande om komplettering inom tre veckor från att en ansökan om lov i efterhand inkom.

Då dessa ärenden enligt utredningen kommer att öka, på bekostnad av relativt enkla ärenden som idag kan handläggas kostnadseffektivt och skyndsamt, så behöver såklart handläggningstiden för ärenden om lov i efterhand undantas övriga regler om handläggningstider för att inte kostnaden för handläggningen av dessa ärenden ska drabba skattekollektivet i stället för den som ansöker om lov i efterhand efter en överträdelse.

Kapitel 7.20.5

I utredningens förslag har flera relativt stora byggnader och tillbyggnader undantagits från både lov och anmälan. Det är med hänsyn till människors liv- och hälsa önskvärt att byggnader uppfyller samhällets krav genom någon form av kontroll. Det är i sammanhanget inte för mycket begärt från samhällets sida med en enklare förprovning genom att åtgärderna fortsätter vara anmälningspliktiga.

Kapitel 7.21.3

Utredningen föreslår att överklagandetiden för de som inte ska delges ett beslut ska räknas från den dag som infaller en vecka efter att beslutet kungjorts på kommunens anslagstavla. Det innebär att medborgarna nästan dagligen måste övervaka kommunens anslagstavla. Skulle detta vara förenligt med 44 § Förvaltningslagen?

Å Sundbyberg stads vägnar,

Peter Schilling (S)
kommunstyrelsens ordförande