

Finansdepartementet

103 33 STOCKHOLM

Svar på remiss: Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47) Fi2021/02366

Regeringen har bjudit in Umeå kommun att lämna synpunkter på Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47).

Det regelverk som gäller idag är komplext och svårtolkat samt ställer höga krav på den som ska avgöra om en åtgärd kräver lov, anmälan eller om åtgärden får uppföras utan vare sig lov eller anmälan.

Syftet med förslaget på ett nytt regelverk är att det ska vara ett system som är tydligt och rättssäkert samt bidrar till ett ökat byggande. Umeå kommun anser överlag att förslaget lever upp till syftet med ett tydligare regelverk som är enklare att tolka än det som finns idag.

Umeå kommun anser dock att nedanstående delar behöver förtydligas eller omarbetas.

9 kapitlet 6-7 §§ - Krav på bygglov för nybyggnad av byggnad avseende komplementbyggnad inom och utom område som omfattas av detaljplan

Det framgår att kravet på bygglov avseende nybyggnad av komplementbyggnad inträder först när byggnaden har en viss storlek (nockhöjd/area) som dels beror på om den befinner sig inom ett område som omfattas av detaljplan eller inte, dels av hur många sådana åtgärder som redan vidtagits på tomten i fråga.

Det har dessutom tillkommit en definition av komplementbyggnad där det framgår bl.a. att en komplementbyggnad är *underordnad den befintliga byggnaden i storlek* (se avsnitt 7.4.3) och det anges även att den således inte bör få en dominerande karaktär.

Det medför att lovplikten kan inträda tidigare än vad som framgår i 6-7 § beroende på storlek på befintlig byggnad. Det är dessutom något oklart om "storlek" bara syftar till area eller om även nockhöjd ingår i detta begrepp.

Detta ställer högre krav på den enskilde att säkerställa att komplementbyggnaden dels är mindre än vad som kräver lov enligt 6-7 §, dels att den är underordnad befintlig byggnad i storlek.

Umeå kommun anser att det är otydligt att 6-7 § även ska tolkas med definitionen av komplementbyggnad och efterfrågar någon form av tydlighet, likt hänvisning vid beräkning av sammanlagd byggnadsarea.

Umeå kommun befarar att otydligheten kommer att medföra en ökad frustration mot kommunernas rådgivningsfunktion då tjänstemän kommer att ha stora svårigheter att svara på frågor om huruvida det går eller inte går att uppföra komplementbyggnader utan krav om bygglov då det "beror på". Antalet anmälningsärenden om eventuellt olovligt uppföra komplementbyggnader tros öka och att i efterhand riva byggnaden eller anläggningen innebär ett slöseri med samhällets resurser samt onödiga kostnader för fastighetsägaren.

9 kapitlet 8-9 § - Krav på bygglov vid ändring av byggnad avseende tillbyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad och tillbyggnad av komplementbyggnad

Det framgår att kravet på bygglov avseende tillbyggnad inträder först när tillbyggnaden har en viss storlek, som dels beror på hur många sådana åtgärder som redan vidtagits på byggnaden i fråga, dels på hur hög befintlig byggnads taknock är.

Umeå kommun anser det vara en risk för den enskilde att ansvara över vilka tillbyggnader som har uppförts med eller utan krav på bygglov på en byggnad. Hur säkerställs det över tid att t.ex. vid byte av fastighetsägare att vetenskapen om vad som är uppfört med eller utan lov överförs, så att den nya fastighetsägaren vet om det finns möjlighet att uppföra ytterligare tillbyggnader utan krav på bygglov?

Umeå kommun befarar att otydligheten kommer att medföra en ökad frustration mot kommunernas rådgivningsfunktion då tjänstemän kommer att ha stora svårigheter att svara på frågor om huruvida det går eller inte går att uppföra tillbyggnader utan krav om bygglov då det "beror på". Antalet anmälningsärenden om eventuellt olovligt uppföra tillbyggnader tros öka och att i efterhand riva tillbyggnaden innebär ett slöseri med samhällets resurser samt onödiga kostnader för fastighetsägaren.

9 kapitlet 11 § - Beräkning av sammanlagd byggnadsarea

Umeå kommun anser det vara en risk för den enskilde att ansvara över vilka komplementbyggnader som har uppförts med eller utan krav på bygglov inom en fastighet. Hur säkerställs det över tid att t.ex. vid byte av fastighetsägare att vetskapen om vad som är uppfört med eller utan lov överförs, så att den nya fastighetsägaren vet om det finns möjlighet att uppföra ytterligare komplementbyggnader utan krav på bygglov?

Umeå kommun befärrar att otydligheten kommer att medföra en ökad frustration mot kommunernas rådgivningsfunktion då tjänstemän kommer att ha stora svårigheter att svara på frågor om huruvida det går eller inte går att uppföra komplementbyggnader utan krav om bygglov då det "beror på". Antalet anmälningsärenden om eventuellt olovligt uppföra komplementbyggnader tros öka och att i efterhand riva byggnaden eller anläggningen innebär ett slöseri med samhällets resurser samt onödiga kostnader för fastighetsägaren.

9 kapitlet 13 § - Krav på bygglov för andra anläggningar, 3p a)-b)

Att inte kräva bygglov för helt nya parkeringsanläggningar både inom och utom plan, om parkeringsplatsen understiger en viss area, ställer sig kommunen frågande till. Att fastighetsägare ensam ska ansvara över eventuella detaljplanekrav om markens genomsläpplighet, in- och utfartsförbud, lämplighet, befintliga förhållanden avseende vägar, gc-vägar, busstrafik etc kan medföra konsekvenser för den enskilde men även samhället i stort.

Umeå kommun föreslår att helt nya parkeringsplatser alltid ska prövas inom ramen för bygglov men anser att kompletterande parkeringsplatser inom tidigare beviljade områden för parkering kan uppföras utan bygglov.

9 kapitlet 15–17 §§ - Särskilda krav på bygglov nära gräns eller järnväg

Det framgår bl.a. att bygglov krävs närmare gränsen än 4,5 m men med vissa undantag kan åtgärden vara bygglovsbefriad. Kommunen tänker främst på 16 § 3p där det anges att ett medgivande från granne kan innebära att det inte krävs bygglov för den tänkta åtgärden.

Umeå kommun menar att byggnationer eller andra åtgärder nära gräns kan komma att påverka omgivningen på sådant sätt att det bör ha föregåtts av en lovprövning, så att en bedömning kan göras i ett tidigt skede huruvida tänkta åtgärder är lämpliga i förhållande till bl.a. omgivning och dess karaktär, brandrisk, olägenhet avseende insyn och skuggbildning. Då är det Byggnadsnämnden som gör en slutlig bedömning om tänkt byggnation är lämplig eller inte, vilket innebär att grannar inte är lika utsatta att godkänna åtgärden med hänvisning till grannsämja o dyl. Det finns

dessutom fler undantag som kan upplevas svårtolkad vilket kan leda till att antalet anmälningsärenden om eventuellt uppförda byggnader eller anläggningar ökar. Att i efterhand riva byggnaden eller anläggningen innebär ett slöseri med samhällets resurser samt onödiga kostnader för fastighetsägaren utöver den irritation som kan uppstå mellan grannar.

Umeå kommun föreslår därför att 9 kapitlet 15-17 §§ skrivs om så att bygglov alltid krävs om en byggnation eller annan åtgärd avses utföras närmare gräns än 4,5 meter.

Skyltar

Umeå kommun önskar ett förtydligande avseende skyltar (anläggning) då det är svårtolkat vilka krav som gäller för skyltar på byggnad eller på tomt. Kan t.ex. skyltar på fasad medföra en sådan yttre avsevärd påverkan på annat sätt, så att bygglov krävs, trots att skylten är placerad i område eller på byggnad som inte bedöms värdefull?

Angående avsnitt konsekvenser för kommuner

Umeå kommun delar inte utredningens bedömning att det nya förslaget på lagstiftning kommer att bidra till att rollen som lovhandläggare och bygglovsarkitekt blir mer attraktiv och att kommunerna därmed får lättare att behålla befintlig kompetens, då lagförslaget succesivt troligen kommer medföra att andelen tillsynsärenden ökar och att byggnadsnämnden får en större roll som tillsynsmyndighet. I dagsläget är det för många kommuner svårt att rekrytera tjänstemän till rollen som tillsynshandläggare och att då anta att bygglovhandläggare och bygglovsarkitekter stannar kvar på arbetsplatsen när arbetsuppgifterna till stor del kommer att skifta över från bygglovshandläggning till tillsyn är märklig.

Hans Lindberg
Kommunstyrelsens ordförande

Margaretha Alfredsson
Stadsdirektör