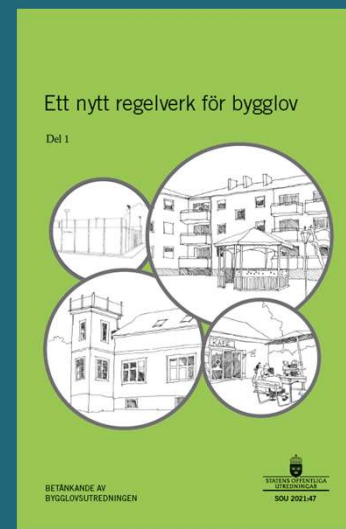


Ett nytt regelverk för bygglov

Betänkande SOU 2021:47



Presentation av utredningen

Jesper Blomberg, särskild utredare

Camilla Adolfsson, huvudsekreterare

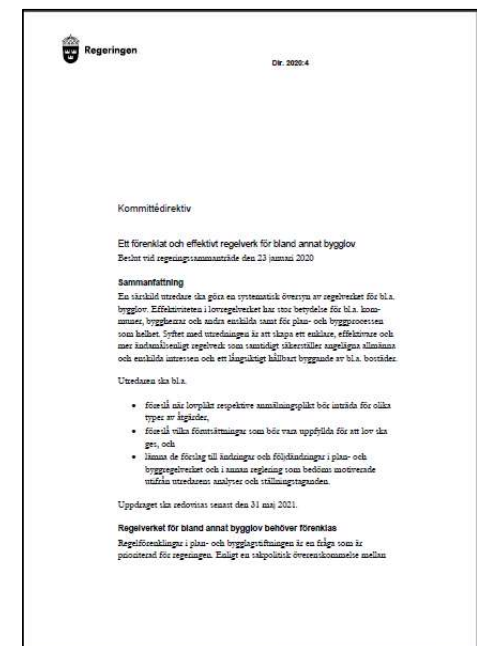
Ann-Kristin Kaplan Wikström, sekreterare

Göran Sundberg, sekreterare

Våra direktiv - Systematisk översyn av hela regelverket för bygglov

Vi ska i första hand ta ställning till

- behovet av lov- och anmälningsplikt för olika åtgärder
- lovpliktens omfattning för kafé, ridhus eller liknande i anslutning till en gård
- vem som ska kunna lämna ett medgivande som en förutsättning för att lov inte ska krävas
- vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges
- vilka förutsättningar och krav som lovfria åtgärder ska uppfylla
- vilka åtgärder som bör få genomföras i strid med dp och ob
- i vilka fall behovet av att enskilda kan bevaka sina intressen och komma till tals motiverar en lovplikt
- eventuella ändrade regler i fråga om vilken krets som ska underrättas om en ansökan om lov
- eventuella ändrade regler i fråga om vilken krets som ska delges beslutet eller på annat sätt få del av och möjlighet att överklaga beslutet



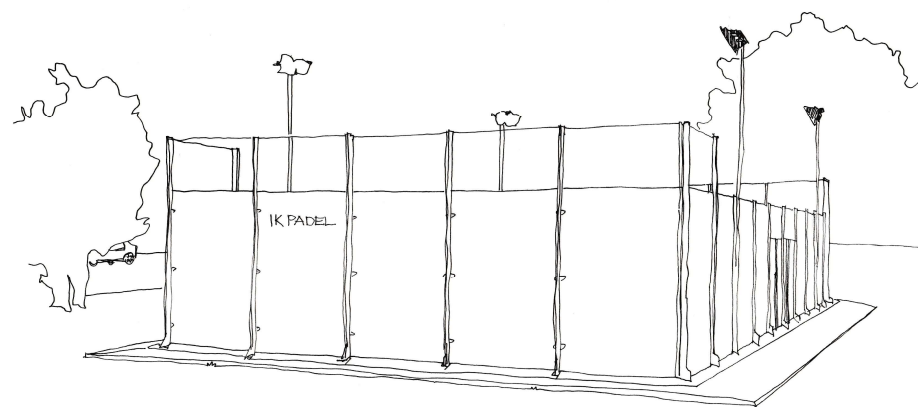
Utredningens arbetssätt

- Regelbundna avstämningsmöten med tre grupper
 - Myndighetsexperter och sakkunniga från olika departement
 - PBL-experten från kommuner, byggföretag och organisationer
 - Riksdagspolitiker från alla partier
- Inhämtande av synpunkter även i andra sammanhang
- Genomgång av alla synpunkter som kommit per mejl
- Utrednings- och skrivarbete (inklusive studie av några andra länders regelverk)



Några identifierade utmaningar

- Komplicerat och inkonsekvent regelverk
- Svårtillämpade definitioner och bedömningar avgör lovplikt
- Gamla planer och krav på planenligt utgångsläge styr förutsättningarna
- Oklarheter i de processuella bestämmelserna



Våra övergripande utgångspunkter

Ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk

Ett regelverk som är hållbart över tid

Ett regelverk som är samordnat med annan lagstiftning så att dubbelreglering undviks

Ett regelverk som är förenligt med svensk grundlag, europarätten och annan internationell rätt

Ett regelverk som tar hänsyn till det kommunala självbestämmandet och planmonopolet

Ett regelverk som säkerställer totalförsvarets intressen



Våra förslag avser

- Helt ny reglering av bygglovs- och anmälningsplikten
- Reviderad reglering avseende
 - tidsbegränsade lov
 - förhandsbesked
 - rivningslov
 - marklov
 - förutsättningar för lov och anmälan
 - handläggning av ärenden om lov och anmälan
 - genomförandet av lov- och anmälningsärenden
 - överklagande av vissa PBL-beslut

Våra utgångspunkter för den nya lov- och anmälningsplikten

Lov- och anmälningsplikten bör utformas så att den säkerställer den materiella regleringens genomslag

Lovplikten bör vara områdesdifferentierad

Lov- och anmälningsplikten måste förhålla sig till rättsverkan och rättskraft

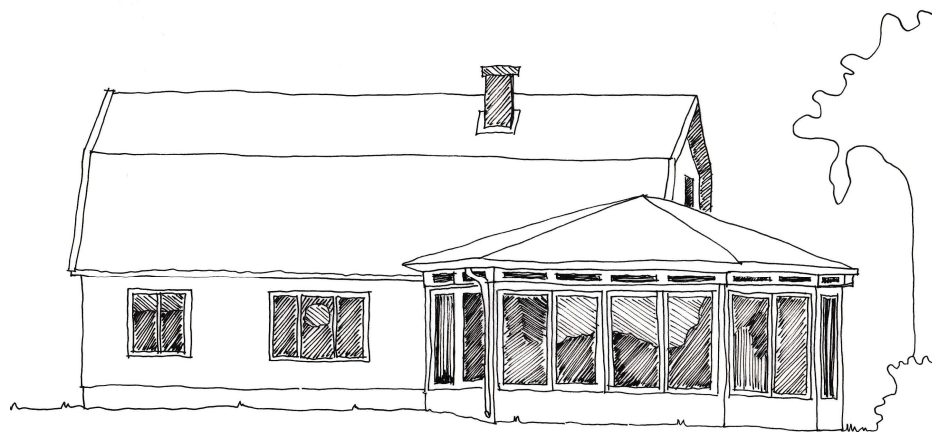
Lov- och anmälningsplikten måste förhålla sig till regelverket för och arbetet med kontroll och tillsyn

Lov- och anmälningsplikten måste förhålla sig till vissa incitamentsstyrande effekter

Förslagen avseende ny bygglovsplikt – byggnader som inte är komplementbyggnader - HR

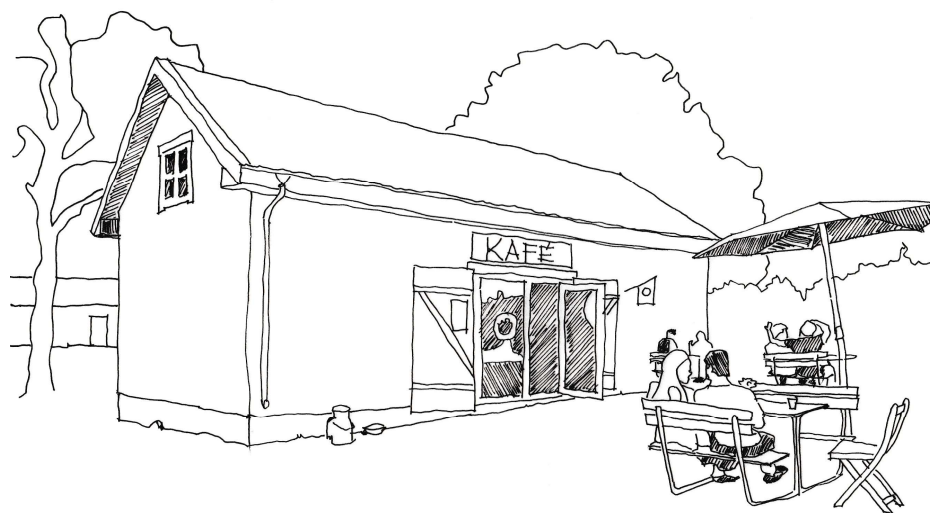
Bygglovsplikt vid

- Nybyggnad
- Tillbyggnad som är större än 30 kvm (totalt för alla tillbyggnader på byggnaden) (nytt)
- Inredning för nytt ändamål eller ny bostad
- Fasadändring på flerbostadshus för fasad mot allmän plats (nytt)



Våra förslag - undantag från HR

- Små byggnader på max 15 kvm och en maxhöjd på 3,0 m som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats (väderskydd, valbodar, toaletter etc) (delvis nytt)
- Ekonomibyggnader utom dp
- Inredning av lokal/-er med en total bruttoarea på 50,0 kvm utom dp och sammanhållen bebyggelse (nytt)



Förslagen avseende ny bygglovsplikt – komplementbyggnader - HR

Bygglovsplikt vid

- nybyggnad av komplementbostadshus (nytt) får dock fortsatt strida mot dp resp. ob
- nybyggnad av annan komplementbyggnad
 - inom dp som är större än 30 kvm eller högre än 4,0 m eller överstiger totalt 45 kvm på tomten
 - utom dp som är större än 50 kvm eller högre än 4,5 m eller överstiger totalt 65 kvm på tomten (nytt)
- tillbyggnad av komplementbyggnad
 - inom dp som är större än 30 kvm eller har en taknockshöjd som är högre än 4,0 m
 - utom dp som är större än 50 kvm eller har en taknockshöjd som är högre än 4,5 m (nytt)
 - total bya på 30 kvm inom dp och 50 kvm utom dp
- inredning av bostad (nytt)



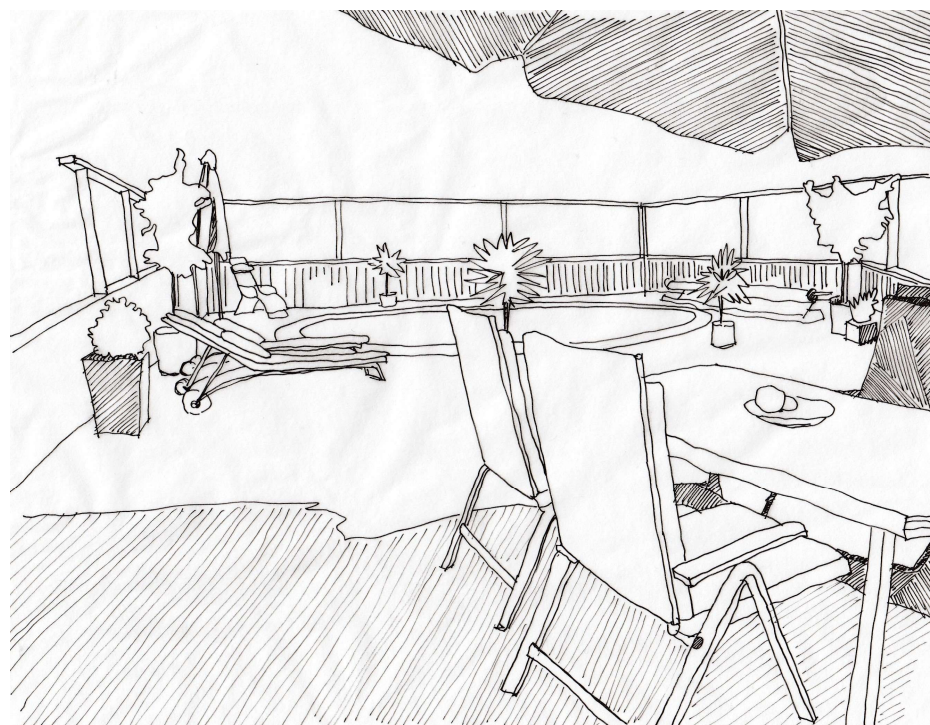
Skäl för återinförande av lovplikt för komplementbostadshusen

- Större omgivningspåverkan än vid annan komplementbyggnad
- Säkerställande av europarättsliga krav
- Prövning av andra förutsättningar än vid övriga anmälningspliktiga åtgärder
- Tillgodoseende av samhällets krav på en säker och god boendemiljö
- Tillgodoseende av ett tydligt och logiskt regelverk

Våra förslag – krav på bygglov för mindre anläggningar - HR

Bygglov ska krävas för murar, plank, altaner och pooler endast om de är högre än

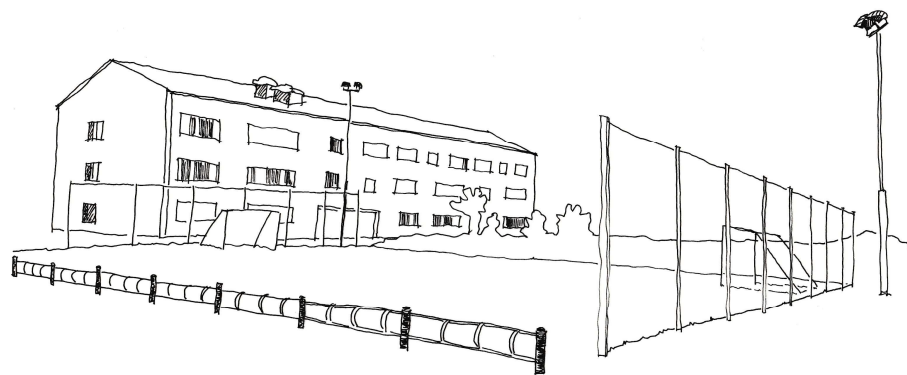
- 1,8 meter inom 3,6 meter från byggnad
- 1,2 meter på annan plats (nytt)



Våra förslag – krav på bygglov för större anläggningar - HR

Bygglov ska krävas för

- s.k. MKB-projekt exv. skidbacke, linbana och campingplats (i princip som idag)
- idrottsanläggningar som är större än 1500 kvm (nytt)
- parkeringsplatser som är större än 50 kvm (inom dp) och 100 kvm (utom dp) (delvis nytt)
- Upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar som är högre än 3 meter eller större än 15 kvm (inom dp) och 50 kvm (utom dp) (nytt)
- master, torn, skorstenar och vindkraftverk som är högre än 20 meter (delvis nytt)
- transformatorstation (som idag)
- vissa tunnlar och bergrum (som idag)
- begravningsplatser (som idag)

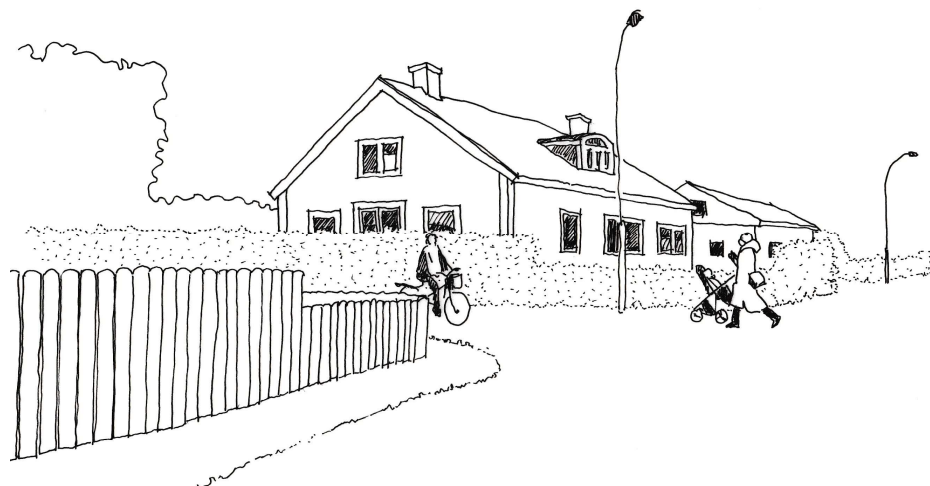


Undantag från krav på bygglov för anläggningar

- Om anläggningen har stöd i en vägplan eller järnvägsplan
- Om anläggningen behövs för jordbruk, skogsbruk, fiske eller renskötsel
- Om anläggningen omfattas av tillstånd enligt miljöbalken (delvis nytt)

Utökat krav på bygglov inom vissa områden

- Närmare gräns än 4,5 m och närmare järnväg än 30 m (u-tag bl.a för ekonomibyggnad och efter grannemedgivande exv. från kommunen om gräns mot allmän plats)
- Inom totalförsvarets områden avs ekonomibyggnad för hästhållning eller störande ljusanordning
- I värdefullt område eller på värdefullt byggnadsverk vid skydd i dp eller ob eller enligt 8:13 PBL (gäller även fasadändring)(u-tag om åtgärden omfattas av tillstånd enligt KML) (8:13-områdena ska utpekas i öp)



Ny anmälningsplikt – HR

Anmälningsplikten ska endast träffa åtgärder som inte är lovpliktiga, som rör de tekniska egenskapskraven och som inte rör grannars enskilda intressen såsom

rivning av byggnad som är större än 50 kvm (delvis ny)

åtgärd som väsentlig påverkar byggnadens bärande konstruktion

ändring som väsentligt påverkar byggnadens brandskydd

installation eller väsentlig ändring av hiss, eldstad röckanal eller ventilation i byggnad

installation eller väsentlig ändring av en anläggning för va i byggnad

nybyggnad eller väsentlig ändring av vindkraftverk

Vad gäller för åtgärder som varken omfattas av krav på lov eller anmälan?

- HR – de ska följa plan- och områdesbestämmelser och krav i 2 och 8 kap. PBL om placering, utformning och tekniska egenskapskrav

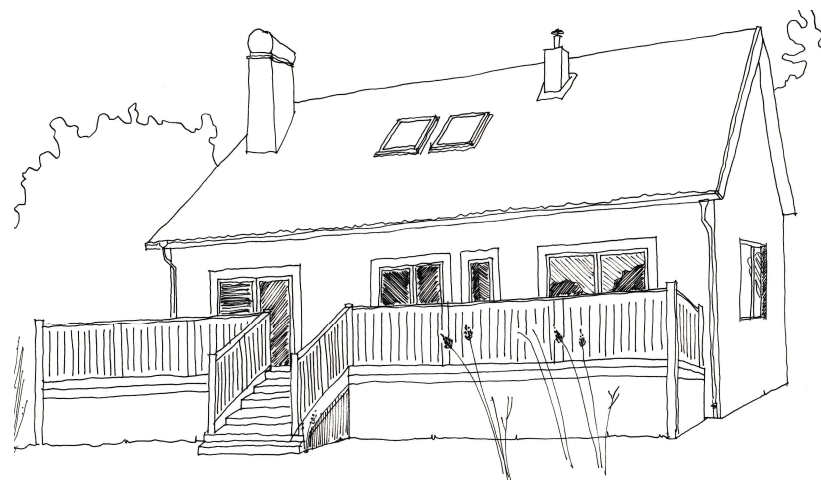
- U-tag:

Följande åtgärder får strida mot plan- och områdesbestämmelser (dock inte mot skyddsbestämmelser avseende markförorening, olyckor, översvämning, ras och skred)

- dagens attefallsåtgärder
- murar och plank (nytt)
- altaner och pooler som inte är större än 50 kvm (nytt)

Övriga åtgärder får genomföras med en sådan liten avvikelse från detalplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna (nytt)

- Den som vill kan söka frivilligt lov



Några övriga nyheter – materiella frågor

- Möjligheten att söka tidsbegränsat lov för bostadsändamål fortsätter tills vidare
- Förutsättningar för förhandsbesked regleras
- Krav på att fastighet och byggnadsverk har ett planenligt utgångsläge gäller endast under genomförandetiden + 15 år
- Krav enligt 2 och 8 kap. ska endast prövas om de inte prövats i dp eller ob
- Inredning av en vind i ett bostadshus till bostad ska anses vara en godtagbar avvikelse från en dp när planens genomförandetid gått ut
- Vid anmälningspliktiga åtgärder prövas endast om de kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskraven

Några övriga nyheter – processuella frågor

- Krav på underrättelse till och medgivande från FM eller MSB för ansökan om lov i påverkansområde
- Möjlighet att få frivilligt startbesked för s.k. attefallstillbyggnad samtidigt med nybyggnad av byggnad införs
- Förenklad process för underrättelse i kombination med kungörelse på kommunens anslagstavla
- Minskat krav på underrättelse vid ändrad ansökan
- Ytterligare tidsfrister för BN:s handläggning vid ändrad ansökan resp i ärende som rör FM
- Möjlighet för anstånd med beslut om lov vid samtidig ansökan om dispens från strandskydd
- Start- och slutbesked ska meddelas skriftligen
- För enklare åtgärder får BN besluta att kontrollplan inte krävs
- Begränsning av överprövande domstolars skyldighet att överlämna ärenden till regeringen för prövning

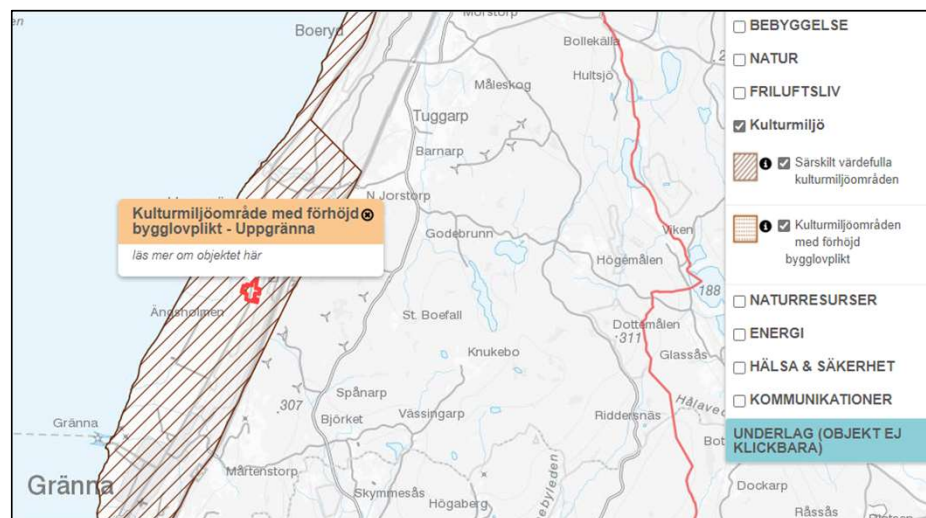
Några av våra förslag som gör regelverket enklare

- Bestämmelserna om lovplikt samlas i ett nytt 9 kap. PBL
- Bestämmelserna om anmälningsplikt samlas i ett nytt 6 kap. PBF
- Lov- och anmälningsplikt bör inte regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser
- Direkt reglering av vilka åtgärder som omfattas krav på lov eller anmälan och färre undantag
- Ingen bygglovs- eller anmälningsplikt (vissa u-tag nära gräns eller i värdefullt område) för
 - ett stort antal mindre byggnader och tillbyggnader (som inte innehåller bostäder)
 - flertalet fasadändringar
 - låga murar, plank, altaner och pooler
 - idrottsanläggningar som är på max 1500 kvm
 - mindre upplag
 - lägre master och torn
 - skyltar och ljusanordningar
 - invändiga planlösningsändringar
 - underhåll av byggnadsverk



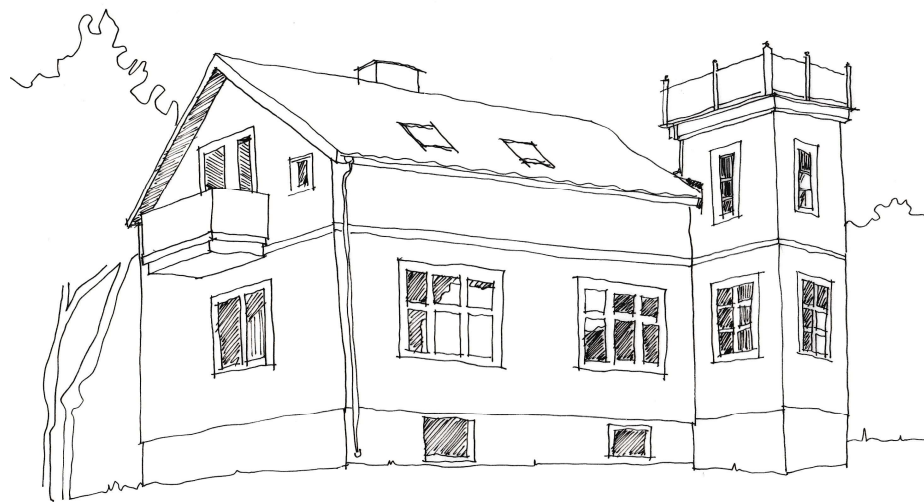
Våra förslag som gör regelverket tydligare

- Nya respektive förtydligade legaldefinitioner
- Vilka områden som är kulturmiljöområden tydliggörs och därmed indirekt också vilka områden som omfattas av den utökade lovplikten



Våra förslag som gör regelverket mer ändamålsenligt

- Utökade krav (motsvarande dagens krav) på bygglov endast nära gräns och i skyddat respektive värdefullt område
- Utanför dessa områden är friheten att bygga utan lov eller anmälan utökade jämfört med idag
- Alltid krav på bygglov vid ny bostad för att säkerställa samhällets krav och närboendes intressen



Våra förslag som gör regelverket mer rättssäkert

- Krav på lov nära gräns
- Krav på lov för ny bostad
- Möjlighet att överklaga sådana beslut

Några konsekvenser av våra förslag

- **Minskat krav på lov- och anmälningsplikt**
 - förenklar för alla byggherrar både enskilda och företag
 - leder till färre ärenden i kommunerna
 - ökar möjligheterna för mer företagande när bygglov inte krävs för inredande av ytterligare lokal respektive för ny mindre lokal utom dp och sammanhållen bebyggelse
- **Krav på bygglov för alla bostäder**
 - gör regelverket i överensstämmelse med europarättsliga krav
 - ökar rättssäkerheten för grannar
 - säkerställer en god utformning av bostäderna
 - tillgodoser totalförsvarets intressen
- **Krav på utpekande av kulturmiljö och krav på lov för flertalet åtgärder i sådan miljö**
 - ökar skyddet för kulturvärden
 - tydliggör när den utökade lovplikten inträder
- **Hänsynstagande till planbestämmelser av risk för skred/ras/erosion även vid byggande av mindre åtgärder**
 - ökar förutsättningarna för en hållbar utveckling
- **Möjlighet att få göra lovfri tillbyggnad ihop med nybyggnad**
 - minskar onödigt avfall och snabbar upp byggprocessen

Behov av framtida översyn – några exempel

- Nya och ändrade legaldefinitioner
- Översyn av utformningen av 2 kap. PBL
- Hantering av olagliga planbestämmelser
- Översyn av behov av nya verktyg för BN inom ramen för tillsyn
- Behov av tillstånd för solenergianläggningar
- Ökad samordning med andra lagar (exv. FBL)

Tack!!

