

Finansdepartementet

Yttrande över ”Ett nytt regelverk för bygglov” (SOU 2021:47)

Nacka kommun väljer att inkomma med följande synpunkter över rubricerat betänkande.

Övergripande synpunkter

Inledningsvis framhåller Nacka kommun att det är positivt med en systematisk översyn av regelverket för bygglov i syfte att regelverket ska bli enklare, effektivare och mer ändamålsenligt. Nuvarande bestämmelser uppfattas av många som otydliga och lämnar stort utrymme för bedömningar som inte gör regelverket förutsebart eller lätt att tillämpa vare sig för handläggare, byggherrar eller andra intressenter. Det skapar därmed inte heller förutsättningar för en effektiv och rättssäker myndighetsutövning.

Nacka kommun välkomnar ett helt nytt kapitel 9 i plan- och bygglagen, PBL, med den föreslagna struktur som anges med att kapitlet delas upp i tre delar; krav på lov, förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked. Det är vidare mycket positivt att bestämmelserna om lovplikt endast föreslås framgå av PBL och inte av plan- och byggförordningen, PBF.

Nacka kommun är positiv till förslaget i stort men saknar en väl genomarbetad konsekvensanalys avseende de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna, särskilt med tanke på den förskjutning som görs i och med att fler åtgärder ska hanteras genom rådgivning och tillsyn i efterhand istället för att prövas genom lov eller anmälan som idag.

I övrigt delar Nacka kommun Sveriges kommuner och regioners, SKR, uppfattning att eventuella ändringar av regelverket måste göras samlat och med god framförhållning för att kommunerna ska få tillräckligt med tid på sig att revidera information på hemsidor, mallar, rutiner och taxor samt att medarbetarna ska få tillräckligt med tid för utbildning av ny lagstiftning i syfte att kunna ge en fullgod och rättssäker service till kommunens medborgare och andra intressenter.

Specifika synpunkter på några av lagförslagen

Nacka kommun vill framföra följande angående ett urval av de specifika förslagen i utredningen.

Lovplikt

Nacka kommun vill framhålla att det kommer krävas omfattande resurser och en avsevärd arbetsinsats för en högre detaljeringsgrad i översiktsplanen för att peka ut särskilt värdefulla områden och bygnadsverk. En sådan redovisning av intresset för särskilt värdefulla byggnader skulle bli avsevärt mer detaljerad än redovisningarna av andra allmänna intressen i översiktsplanen och skulle kräva en mycket god framförhållning för kommunerna. Nacka kommun anser att det är bättre att endast redovisa områden i översiktsplanen och hänvisa till andra planeringsunderlag där just särskilt värdefulla byggnader beskrivs mer detaljerat.

Nacka kommun ställer sig tveksam till uppdelningen inom och utom detaljplanerade områden när det gäller reglering av lovplikt. Ingen skillnad av lovplikten görs om det är inom tätbebyggt område men utanför detaljplan. Det blir enligt förslaget möjligt med till exempel nybyggnad av komplementbyggnad på 50 kvadratmeter utan bygglov. Enligt nuvarande regelverk kan bygglov krävas om det behövs med hänsyn till bebyggelsens omfattning även om det är utanför detaljplan, men det försvinner alltså med nya förslaget. En komplementbyggnad på 50 kvadratmeter kan få stor omgivningspåverkan i ett tätbebyggt villaområde. Detta borde ha tagits med större beaktande i utredningen.

När det gäller förslaget om lovbefrielse för parkeringsplatser mindre än 50 kvadratmeter inom detaljplanerat område vill Nacka kommun särskilt framföra att förslaget inte ska gälla skyddade områden enligt 8 kapitlet 13 § PBL för att undvika oacceptabla ingrepp i kulturmiljön som kan ge långtgående konsekvenser.

Skyltar utanför områden enligt 8 kapitlet 13 § PBL föreslås ej kräva lov. Nacka kommun ser risker med förslaget. Skyltar kan medföra trafikfara, väsentliga olägenheter samt påverkan på stadsbilden. Det medför sannolikt en stor andel ökade tillsynsärenden. Viss reglering bör därför införas för lovbefrielse avseende till exempel storlek på skylt.

Det är bra att det tydliggörs att det inte ska krävas rivningslov eller marklov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande. Frågan har idag inte varit tydligt beskriven vare sig i lag eller förarbeten.

Nacka kommun vill framhålla att det är positivt att lovplikten för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar tydliggörs med att lovplikt inträder om åtgärden är högre än tre meter, eller som upptar en markyta som är större än 15 kvadratmeter inom detaljplanerat område eller 50 kvadratmeter utanför detaljplanerat område. Det finns dock viss risk för ett ökat antal tillsynsärenden då det kan få stor påverkan grannar emellan.



Handläggning och prövning

Nacka kommun är positiv till att det föreslås bli tillåtet att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus samtidigt som en tillbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov (tidigare attefallstillbyggnad). Det blir tydligare, enklare och billigare för byggherren om allt kan ske i ett sammanhang till skillnad från vad som nu gäller att startbesked för attefallstillbyggnad inte får utfärdas förrän det nybyggda enbostadshuset fått slutbesked.

Att byggnadsnämnden ska få besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om strandskyddsdispens avgjorts, och där normal handläggningstid om 10 veckor inte ska gälla, ses som positivt. I dagsläget är det inte effektivt för varken den enskilde eller handläggare att krav på beslut inom 10 veckor för bygglov eller förhandsbesked ska gälla oavsett om dispens ges eller ej.

Det är positivt att byggnadsnämnden i det enskilda fallet för enklare ärenden får besluta om att kontrollplan inte behövs för att undgå onödigt administrativt arbete.

Att kungörelse av beslut om lov och förhandsbesked föreslås ske genom meddelande på kommunens webbaserade anslagstavla istället för kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar ser Nacka kommun som positivt.

Utredningen föreslår även en utvidgning av möjligheten att i efterhand godta planstridiga byggnadsverk och fastighetsbildningar än vad som redan är möjligt idag. Enligt förslaget kommer det inte bara gälla små avvikelser förenliga med detaljplanens syfte, utan alla avvikelser som är förenliga med detaljplanens syfte och är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska användas på ändamålsenligt sätt, eller avser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Nacka kommun ser positivt på förslaget.

Ekonomisk hänsyn ska inte längre tas vid prövning av rivningslov. Kulturhistorisk värdering ska göras oberoende av den ersättningskyldighet som kan uppstå till följd av nekat rivningslov. Nacka kommun konstaterar att kommunen med den nya bestämmelsen skulle kunna bli tvungen att vägra rivningslov och sedan bli ersättningskyldiga gentemot den drabbade fastighetsägaren. Det kan i värsta fall innebära stora kostnader för kommunerna. Nacka kommun saknar ekonomiska konsekvenser av den föreslagna lydelsen.

Konsekvenser av minskad lovplikt

Det finns en risk att en minskad lovplikt kommer bidra till en ökning av antalet tillsynsärenden. Enligt Boverkets plan-, bygg- och tillsynsenkät 2020 framgår att 83 % av tillsynsärendena påbörjas via inkomna anmälningar, vilket också är i samma storleksordning som de senaste åren. Enkäten visar också att brist på resurser och prioriteringar riskerar att tillsynsärenden hamnar på hög. En viss ökning av påbörjade ärenden kunde ses under 2020. Behov av ökad tillsyn behöver finansieras då ingen avgift i dagsläget får tas ut för tillsyn enligt PBL. Enligt Boverkets rapport *Tillsynsavgift och byggsanktionsavgifter 2021:13* som gjorts utifrån uppdrag från regeringen, framgår att det enligt Boverkets uppfattning inte är möjligt

att utforma en tillsynsavgift på ett rättvis och rimligt sätt så det leder till bättre regelefterlevnad och effektiva tillsyn uppnås. Den nu aktuella utredningens förslag innebär i praktiken en förskjutning där mer ansvar läggs på den enskilde, och att man istället tar efterverkningar genom tillsyn. Mindre lov genererar mindre avgifter in till de kommunala byggnadsnämnderna, men istället en ökad tillsyn som byggnadsnämnderna inte får ta ut avgift för. Sannolikt kommer även kommunens rådgivning att öka om fler åtgärder blir lovbeFriade på det sätt som utredningen föreslår. Rådgivning är likt tillsyn inget som kommunen får ta ut avgifter för.

Nacka kommun bedömer att utredningen inte i tillräcklig utsträckning utrett de ekonomiska konsekvenser som drabbar kommunerna i form av att en ökad tillsyn och rådgivning behöver finansiering om utredningens förslag genomförs. Utöver de ekonomiska konsekvenserna borde utredningen tagit mer i beaktande det behov av en total översyn av byggnadsnämndernas tillsynsverksamhet som Boverket föreslår i sin rapport, detta särskilt då tillsynen sannolikt kommer att öka om utredningens förslag blir gällande.

Överprövning

Avslutningsvis delar Nacka kommun SKR:s yttrande avseende att processen för överklagande behöver ses över och handläggningstiderna för överklagade ärenden kortas ner. De svårigheter som utredningen lyfter fram avseende möjligheten att införa tidsfrister för domstolarnas handläggningstider, såsom att det på grund av årstidsbundna omständigheter inte går att avgöra om markens beskaffenhet gör platsen lämplig för bebyggelse, måste ses i ljuset av att byggnadsnämnderna förväntas göra samma prövning på endast 10 veckor. Det ter sig därmed ologiskt varför domstolarna inte skulle kunna införa tidsfrister.

Namn
Ordförande
XX-nämnden

Namn
xx direktör
XX-nämnden