

# Sammanfattning

## Vårt uppdrag

Bygglovsutredningens uppdrag är att göra en systematisk översyn av regelverket för bl.a. bygglov. Syftet är att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer angelägna allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

Vi ska bl.a. föreslå när lovplikt respektive anmälningsplikt bör inträda för olika typer av åtgärder, föreslå vilka förutsättningar som bör vara uppfyllda för att lov ska ges och lämna de förslag till ändringar och följdändringar i plan- och byggregelverket och i annan reglering som bedöms motiverade utifrån våra analyser och ställningstaganden.

## Dagens regelverk

Bestämmelser om vilka åtgärder som omfattas av krav på bygglov, rivningslov och marklov finns i huvudsak i 9 kap. PBL. Här finns också bestämmelser om möjligheten att söka ett s.k. förhandsbesked, dvs. ett besked om en viss åtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen. Förhandsbeskedet är sedan under viss tid bindande vid den kommande bygglovsprövningen.

Krav på bygglov för andra anläggningar än byggnader, t.ex. skyltar, plank, idrottsplatser, upplag och transformatorstationer, regleras i 6 kap. PBF. Här regleras också vilka åtgärder som omfattas av krav på anmälan i stället för lov, t.ex. en ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad eller en installation av hiss, eldstad eller ventilation i en byggnad.

Av 9 kap. PBL framgår också vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att lov ska kunna ges för en åtgärd samt hur en bygg-

nadsnämnd ska kommunicera med grannar och i övrigt handlägga en ansökan om lov eller förhandsbesked. De materiella kraven som måste uppfyllas för att lov ska beviljas finns i huvudsak i 2 kap. PBL, som reglerar vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas, och i 8 kap. PBL, som reglerar krav på bl.a. byggnadsverk och tomter.

Vidare finns ett stort antal angränsande regleringar som både direkt och indirekt påverkar tillämpningen av det plan- och byggrättsliga regelverket, t.ex. miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen och väglagen.

## **Reformbehovet**

Utifrån den problembild och de utmaningar som dels anges i våra direktiv, dels har framkommit under utredningsarbetet, kan vi konstatera att det finns ett stort behov av att reformera regelverket om lov och ansökan. Det handlar bl.a. om att många bestämmelser är otydliga och lämnar ett alltför stort bedömningsutrymme, vilket i sin tur skapar tillämpningssvårigheter och brist på förutsebarhet. Det handlar också om att regelverket har ändrats ett stort antal gånger och att dessa ändringar, oftast i form av undantag från krav på lov, har medfört att regelverket har blivit mycket komplext och delvis inkonsekvent. Sammantaget framträder en bild av en oöverskådlig, svårförståelig och svårtillämpad reglering. Det är således angeläget med ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk, helt i enlighet med vad som framgår av vårt uppdrag.

## **Ett nytt regelverk för bygglov m.m.**

### **Våra utgångspunkter**

I vårt arbete har vi haft ett antal allmänna utgångspunkter. I huvudsak har de byggts på att försöka skapa ett enkelt, effektivt och ändamålsenligt regelverk, i enlighet med vad som anges i våra direktiv. Vi har som allmänna utgångspunkter också haft att en ny reglering särskilt måste förhålla sig till grundlag och europarätt, till det kommunala planmonopolet, till totalförsvarets intressen och till viss angränsande reglering som t.ex. miljöbalken.

Vidare har vi haft som utgångspunkt att lov (tillstånd) och anmälan behövs för att byggnadsnämnden i förväg ska kunna beakta och säkerställa de allmänna och enskilda intressen som regleras i PBL. Till de allmänna intressena hör sådant som samhällets intresse av att kunna bevaka natur-, miljö-, klimat- eller kulturhänsyn, undvika olyckor, främja ekonomisk tillväxt eller för den delen behovet av att kunna ordna goda och tillgängliga livsmiljöer med trivsamma bostäder, fungerande transporter, vatten och avlopp, skolor, vårdinrättningar m.m. Till de motstående enskilda intressena hör framför allt grannarnas intresse av att inte i alltför hög grad behöva påverkas av en åtgärd som vidtas i deras omgivning.

En särskild utgångspunkt i utredningen har varit att det bara ska krävas lov för en åtgärd om det verkligen behövs en prövning i förhand för att dessa intressen ska få genomslag. Vid bedömningen av om en åtgärd bör kräva lov har vi därför framför allt utgått från åtgärdens omgivningspåverkan i bred bemärkelse, dvs. hur vanliga åtgärderna är, var de vanligtvis genomförs och om de typiskt sett kan förväntas skada berörda intressen på ett sätt som inte går att återställa.

Eftersom lovplikten i första hand bör bestämmas av åtgärdens omgivningspåverkan anser vi också att lovplikten bör variera mellan olika områden. Lovplikten bör vara mer omfattande inom ett område med en detaljplan jämfört med utanför ett sådant område, eftersom detaljplanen och dess verkningar är förutsebara för omgivningen och förankrade genom en demokratisk process. De andra områden där vi anser att fler åtgärder bör förprövas är i områden där allmänna och enskilda intressen är särskilt starka. Vi har identifierat tre sådana typer av områden; nära en tomt- eller fastighetsgräns (eller nära järnväg), inom områden som är skyddade av hänsyn till totalförsvaret samt inom områden som är särskilt värdefulla av kulturmiljöskäl.

Vid sidan om åtgärdens påverkan på omgivningen finns andra hänsyn som vi anser bör påverka lovplikten. Ett beviljat lov bör skapa förutsebarhet och rättstrygghet för byggherren som ska kunna lita på att få genomföra en bygg-, rivnings- eller markåtgärd i enlighet med lovet, utan att riskera påföljder eller ingripanden i efterhand. Motsvarande bör även gälla grannar och andra berörda som på ett rättssäkert och effektivt sätt ska kunna tillvarata sina intressen. I linje med detta bör vid utformningen av lovplikten således även beaktas byggnadsnämndernas möjligheter att utöva tillsyn i efterhand av olika åtgärder. Därtill bör en lovplikts incitamentsstyrande effekter också

beaktas. Erfarenheten från tidigare lovbefrielser är att byggnader eller andra åtgärder får just den storleken eller utformningen lovbefrielsen medger, oavsett var byggnaderna uppförs eller åtgärderna företas.

Vi har också eftersträvat att i möjligaste mån undvika att samma frågor prövas genom olika lagstiftningar. Frågor som ändå bevakas genom exempelvis miljölagstiftningen, kulturmiljölagstiftningen eller infrastrukturtagstiftningen bör således inte dessutom prövas enligt plan- och bygglagstiftningen.

## Våra förslag

### Ett helt nytt kapitel i PBL om bygglov m.m.

Vi föreslår omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan. Vi föreslår därför ett helt nytt 9 kap. i PBL. Strukturen i kapitlet bygger i huvudsak på tre delar; krav på lov (lovplikten), förutsättningar för lov och förhandsbesked samt handläggning av ärenden om lov och förhandsbesked.

Vi föreslår även ett nytt 6 kap. PBF, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

Vi föreslår också att bestämmelserna om lovplikt bör framgå endast av PBL och inte av PBF. Anmälningsplikten bör dock regleras i PBF. Lov- och anmälningsplikt bör inte som i dag få regleras av kommunen själv i detaljplan och områdesbestämmelser.

### Ytterligare definitioner i PBL

Tillämpningen av bestämmelserna om lov och anmälan i 9 kap. PBL och 6 kap. PBF påverkas i stor utsträckning av hur termer och uttryck i bestämmelserna definieras. I dag saknas legaldefinitioner av ett stort antal termer och uttryck. Vi föreslår därför sådana definitioner för termerna ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad. Vi föreslår också att det görs en översyn av om det finns ett behov av ytterligare respektive ändrade legaldefinitioner, t.ex. vad gäller bostad, bruttoarea, byggnad, byggnadsarea och byggnadshöjd.

## Krav på bygglov inom område utan särskilt skydd

### *Lovplikt vid nybyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad*

I vårt förslag till ny bygglovsplikt har vi delat in byggnader i två kategorier; komplementbyggnader (inklusive komplementbostadshus) och sådana byggnader som inte är komplementbyggnader. För de senare är den generella utgångspunkten, liksom i dag, att bygglov krävs vid nybyggnad.

Lovplikten omfattar allt från en- och tvåbostadshus och flerbostadshus till kontors- och industrikomplex. Den främsta anledningen till kravet på lov är att nybyggnad normalt påverkar den pågående markanvändningen och omgivningen i sådan utsträckning att det är motiverat med en förprovning från det allmännas sida för att kunna säkerställa de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i den plan- och byggrättsliga regleringen.

En förprovning är enligt vår mening också alltid nödvändig när fråga är om bostäder, inte minst utifrån bärförmåga, brandskydd och teknisk konstruktion i övrigt, tillgänglighet och buller samt dimensionering av vatten och avlopp, men också utifrån den allmänna omgivningspåverkan som människors boende kan medföra.

Från kravet på bygglov vid nybyggnad av sådana byggnader görs, liksom i dag, undantag för ekonomibyggnader i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Med vårt förslag till definition av ekonomibyggnad, kommer undantaget att träffa byggnader i näringarna jord- och skogsbruk, fiske och renskötsel.

Undantag från huvudregeln om krav på bygglov vid nybyggnad av byggnad som inte är en komplementbyggnad görs också för små byggnader på upp till 15 kvadratmeter som ska användas för kollektivtrafiken eller placeras på allmän plats som kommunen är markägare till. Det kan t.ex. handla om busskurer och andra väderskydd, valstugor, informationsbodas och allmänna toaletter. Detta undantag är något vidare än dagens undantag bl.a. eftersom det inte innehåller något krav på att byggnaden endast får vara placerad på platsen under viss tid.

*Lovplikt för nybyggnad av komplementbostadshus*

För nybyggnad av sådana komplementbyggnader som är komplementbostadshus innebär våra förslag att det alltid ska krävas bygglov. Detta är en skillnad jämfört med i dag. Dessa omfattas, enligt nuvarande regler, endast av krav på anmälan. Det finns flera skäl till varför nybyggnad av komplementbostadshus bör omfattas av krav på bygglov. För det första bör, enligt vår utgångspunkt, bostäder generellt förprövas av det allmänna. Både allmänna och enskilda intressen talar starkt för detta, t.ex. vad gäller tillgänglighet, brandskydd, teknisk konstruktion och dimensionering av vatten och avlopp, liksom påverkan på grannars och andra berördas intressen. För det andra bör nybyggnad av komplementbostadshus omfattas av krav på bygglov eftersom Mark- och miljööverdomstolen i praxis i vissa fall har underkänt dagens reglering att beslut i anmälningsärenden endast får överklagas av den sökande eller anmälaren. Bestämmelsen innebär nämligen i praktiken att den som är berörd inte har någon rätt enligt PBL att överklaga beslut om startbesked för ett anmält komplementbostadshus. Enligt Mark- och miljööverdomstolen medför detta att den europarättsliga rätten till domstolsprövning i vissa fall inte tillgodoses. Genom en lovplikt för komplementbostadshusen blir åtgärden föremål för förprövning och med den följer också en möjlighet att få ett lovbeslut överprövat i både länsstyrelse och mark- och miljödomstol.

I praktiken innebär den prövning som i dag görs vid en anmälan om nybyggnad av ett komplementbostadshus och den som görs vid en ansökan om lov dessutom ingen större skillnad. Nybyggnad av komplementbostadshus, kommer även med våra förslag att få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

*Lovplikt för nybyggnad av övriga komplementbyggnader*

Vid nybyggnad av en komplementbyggnad, som inte är ett komplementbostadshus, föreslår vi att lovplikten ska inträda först när byggnaden har en viss storlek. Storleken är beroende dels av om åtgärden ska utföras i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte, dels av hur många sådana åtgärder som redan har vidtagits på tomten ifråga.

I ett område som omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov först när komplementbyggnaden får en byggnadsarea som

är större än 30,0 kvadratmeter eller en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov först när komplementbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter eller en taknockshöjd som överstiger 4,5 meter. I båda situationerna påverkas möjligheten att få uppföra komplementbyggnader utan bygglov av hur många komplementbyggnader som har uppförts utan bygglov på tomten sedan tidigare. I ett område som omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter. Detta innebär att det inom ett detaljplanelagt område utan bygglov kan byggas t.ex. ett garage, växthus eller lusthus om 30 kvadratmeter och t.ex. en friggebod om 15 kvadratmeter. Kravet på bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan gäller inte för en komplementbyggnad som är en ekonomibygnad.

### *Lovplikt för tillbyggnad av en byggnad*

För tillbyggnad av en byggnad föreslår vi att lovplikten ska inträda när tillbyggnaden har en viss storlek. Storleken är beroende dels av om fråga är om en komplementbyggnad eller annan byggnad, dels av om åtgärden ska vidtas i ett område som omfattas av en detaljplan eller inte. För tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa areor som är större än 30,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd som överstiger byggnadens taknockshöjd. Vid beräkning av arean ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra gjorda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt PBL eller som har undantagits från krav på bygglov enligt motsvarande äldre bestämmelser.

För tillbyggnad av en komplementbyggnad inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 30,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd som överstiger 4,0 meter inom ett område med detaljplan. I ett område som inte omfattas av en detaljplan inträder kravet på bygglov om tillbyggnaden får en byggnadsarea som är större än 50,0 kvadratmeter eller har en taknockshöjd

som överstiger 4,5 meter. För tillbyggnad av en komplementbyggnad påverkas möjligheten att få uppföra tillbyggnaden utan bygglov av hur stor sammanlagd byggnadsarea komplementbyggnaderna på tomten får. I ett område som omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 45,0 kvadratmeter. I ett område som inte omfattas av en detaljplan får de tillsammans inte få en större sammanlagd byggnadsarea än 65,0 kvadratmeter.

I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibygnad.

### *Lovplikt för ändrad användning av en byggnad*

Även fortsättningsvis bör det, som huvudregel, krävas bygglov för att ändra en byggnad på annat sätt än genom en tillbyggnad. Det handlar för det första om att en byggnad ska användas för något helt annat än vad den tidigare har använts till, t.ex. att i en villa börja bedriva förskoleverksamhet.

Vi föreslår dock ett undantag från denna huvudregel. Undantaget innebär att bygglov inte bör krävas om åtgärden ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller sammanhållen bebyggelse och åtgärden innebär att det i en byggnad inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter. Det innebär i praktiken att undantaget inte gäller om det finns flera närboende på angränsande tomter.

Det kan t.ex. handla om en avgränsning av ett befintligt stall, en förrådsbyggnad, ett brygghus, en smedja, ett pumphus, ängslador, undantagsstugor, magasin, ladugårdar eller motsvarande för små verksamheter i form av fordonsreparation, tandläkarmottagning, hemslöjd eller livsmedelsförädling. Det skulle också kunna handla om exempelvis ett familjeföretag med jordbruk som vill bredda sin verksamhet genom att öppna ett kafé med egna och grannars produkter i ett befintligt växthus. En annan boende på landsbygden kan starta upp ett s.k. microbryggeri i ett garage på sin tomt. En tredje kan inreda ett torp vid sidan av sin bostad till ett bed and breakfast. En fjärde kan upplåta en del av sin villa för fysioterapi. En femte kan bygga upp ett mindre lager för importverksamhet i källaren. En sjätte kan inreda en yogastudio i ett förråd. Och en sjunde skulle kunna öppna en loppmarknad i en del av ett stall.



Vissa av åtgärderna kan dock kräva en anmälan till byggnadsnämnden, t.ex. om inredningen väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden.

### *Lovplikt för inredande av ytterligare bostad i en byggnad*

I dag krävs det bygglov om det i en byggnad inreds ytterligare bostad eller ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

Vi föreslår att kravet på bygglov vid inredning av ytterligare bostad ska gälla även fortsättningsvis eftersom nya bostäder enligt vår mening alltid bör bli föremål för förprovning. Lovplikten bör gälla generellt oavsett vilken byggnad det är fråga om, t.ex. en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, lokal eller komplementbyggnad.

Enligt vår mening behöver inredning av ytterligare lokal i en byggnad dock inte bli föremål för en lovprovning, dels eftersom det i byggnaden i denna situation redan finns en befintlig lokal (lokaler), dels eftersom ytterligare lokal (lokaler) inte i sig och med nödvändighet medför en ökad omgivningspåverkan.

Även om vi föreslår att kravet på bygglov för inredande av ytterligare lokal slopas, kvarstår att sådana åtgärder behöver följa sådana planbestämmelser som finns för området.

### *Lovplikt för fasadändring*

I dag krävs det bygglov om en byggnad byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Vi föreslår att kravet på bygglov vid s.k. fasadändring begränsas dels till sådana byggnader och områden som är särskilt värdefulla (se vidare nedan), dels till fasader som vetter mot en allmän plats och fasadändringen ska utföras på en annan byggnad än en komplementbyggnad eller ett en- eller tvåbostadshus. Kravet på bygglov för fasadändring på en fasad som vetter mot en allmän plats för vissa byggnader får anses rimligt eftersom sådana fasadändringar normalt orsakar en sådan omgivningspåverkan att det är befogat med en provning i förhand.

### *Lovplikt för anläggningar*

I dag är ett antal uppräknade andra anläggningar än byggnader också lovpliktiga. Det handlar t.ex. om campingplatser, idrottsplatser, parkeringsplatser, upplag och transformatorstationer. Att en del av dem måste omfattas av krav på lov följer redan av Sveriges skyldighet att genomföra det s.k. MKB-direktivet.

Vi föreslår att lovplikten behålls för i princip samma anläggningar som i dag. Vissa av dem kommer dock att omfattas av krav på lov först när de är av en viss storlek. Således kommer det inte att krävas lov för att anordna t.ex. en idrottsanläggning som är mindre än 1 500 kvadratmeter eller en parkeringsplats som är mindre än 50 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan eller 100 kvadratmeter i ett område som inte gör det.

Våra förslag innebär dessutom att skyltar och ljusanordningar inte kommer att omfattas av någon generell lovplikt.

Vissa av anläggningarna kommer trots huvudregeln inte att omfattas av krav på lov om de omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan eller järnvägsplan, omfattas av krav på tillstånd enligt miljöbalken eller behövs för jordbruket, skogsbruket, fisket eller renskötseln.

### *Lovplikt för murar, plank, altaner och pooler*

Vi föreslår att det inte ska krävas bygglov för att uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank, en altan eller en pool så länge åtgärden sker i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Detsamma gäller inom detaljplanelagt område, men med vissa höjdbegränsningar. I ett område som omfattas av en detaljplan kan således en sådan åtgärd utföras utan lov inom 3,6 meter från en byggnad om muren, planket, altanen eller poolen inte är högre än 1,8 meter. Längre bort från en byggnad, får muren, planket, altanen eller poolen inte vara högre än 1,2 meter om den ska uppföras utan lov.

Murar och plank som omfattas av undantag från krav på bygglov i en vägplan eller järnvägsplan bör inte omfattas av krav på bygglov i PBL.

## Krav på bygglov i skyddade och värdefulla områden

### *Lovplikt vid åtgärd nära gräns*

Som ovan har nämnts föreslår vi att en utökad lovplikt ska gälla inom vissa områden, bl.a. för åtgärder som vidtas nära gräns, vanligen en tomt- eller fastighetsgräns. Närmare gränsen än 4,5 meter – eller inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt – ska det alltså krävas bygglov för vissa åtgärder som annars inte omfattas av krav på lov, t.ex. för att uppföra en komplementbyggnad, för att göra en tillbyggnad, för att uppföra mur eller plank som är högre än 1,2 meter eller för att bygga en altan eller pool. Anledningen är att denna typ av åtgärder nära gräns generellt ökar risken för att grannens enskilda intressen påverkas negativt och därför är det motiverat med en förprövning från det allmännas sida.

Bygglov ska dock inte krävas bl.a. om de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden i ett s.k. grannemedgivande. För vissa åtgärder krävs härutöver att de inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser för att vara lovbefriade.

Om det på andra sidan gränsen ligger en allmän plats eller en järnväg, får grannemedgivandet lämnas av den s.k. huvudmannen för den allmänna platsen – vanligen kommunen – respektive av järnvägens s.k. infrastrukturförvaltare.

### *Lovplikt i skyddade områden*

Som vi har nämnt ovan har en av våra utgångspunkter varit att den nya regleringen på ett tydligare sätt än i dag bör förhålla sig till totalförsvarets intressen. Vi föreslår därför en utökad lovplikt för vissa åtgärder inom s.k. skyddat område, dvs. i eller i anslutning till område som är av riksintresse för att det behövs för totalförsvarets anläggningar.

Den utökade lovplikten omfattar nybyggnad, tillbyggnad och ändrad användning av ekonomibygnad för hästhållning. Förprövningen av dessa åtgärder motiveras av att hästhållningen kan riskera att påverka totalförsvarets intressen negativt, framför allt genom att störningskänsligheten kan inskränka Försvarmaktens bullerpåverkande verksamhet. Den utökade lovplikten ska också gälla vissa ljusanordningar.

*Lovplikt i värdefulla områden*

Vi föreslår också en utökad lovplikt inom s.k. värdefullt område, dvs. områden som är särskilt skyddsvärda av kulturmiljöskäl.

Inom sådana områden bör bygglov krävas för nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring om byggnaden eller anläggningen eller området som åtgärden ska utföras omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kravet på bygglov bör också gälla om nybyggnad, tillbyggnad eller fasadändring ska utföras på en särskilt värdefull byggnad eller i ett område som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detsamma gäller vissa anläggningar om åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag. Lovplikten gäller dock inte om åtgärden omfattas av ett tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Vi föreslår dessutom att kommunerna i översiktsplanen ska peka ut dessa särskilt värdefulla byggnader, anläggningar och områden. Kommunerna ska i översiktsplanen också redovisa kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata värdena. Vi gör bedömningen att kravet på utpekande av sådana byggnader, anläggningar och områden i översiktsplanen kommer att underlätta bedömningen av om en åtgärd omfattas av krav på bygglov eller inte.

**Krav på rivningslov och marklov**

Liksom i dag ska det även krävas lov för vissa rivningsåtgärder och markåtgärder. Vi föreslår dock att lovplikten regleras på ett tydligare sätt. Dessutom föreslår vi bl.a. att det ska krävas lov även för att riva andra anläggningar än byggnader, men bara om det finns ett rivningsförbud för anläggningen i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det ska också krävas rivningslov om anläggningen är särskilt värdefull av kulturmiljöskäl.

## Krav på anmälan

Vi föreslår att vissa åtgärder precis som i dag ska omfattas av ett krav på anmälan i stället för ett krav på lov. Det gäller åtgärder som i huvudsak rör de s.k. tekniska egenskapskraven, t.ex. vid väsentlig påverkan på en byggnads bärande delar eller på en byggnads brandskydd.

Till skillnad från i dag ska en anmälan i princip prövas endast utifrån om de tekniska egenskapskraven kan antas komma att uppfyllas. Om så är fallet, ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att åtgärden får påbörjas. Vi föreslår att detta regleras uttryckligen i regelverket.

De s.k. attefallsåtgärder som i dag omfattas av krav på anmälan kommer med våra förslag antingen att i stället omfattas av krav på bygglov (komplementbostadshusen och inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus) eller inte omfattas alls av krav på lov eller anmälan (vissa tillbyggnader m.m.).

## Åtgärder som varken bör omfattas av krav på lov eller anmälan

Det finns ett stort antal åtgärder som både i dag och med våra förslag inte omfattas av vare sig krav på lov eller anmälan. Som huvudregel ska dessa åtgärder dock följa gällande detaljplan och områdesbestämmelser och även andra krav som framgår direkt av plan- och byggregleringen. Uppfylls inte dessa krav, kan byggnadsnämnden starta ett tillsynsärende och ingripa t.ex. med ett föreläggande om rättelse.

Vi föreslår dock att vissa åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov – t.ex. vissa komplementbyggnader, tillbyggnader, plank och altaner – inte ska behöva följa detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser som syftar till att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Dessutom föreslår vi för övriga åtgärder som inte omfattas av krav på lov att byggnadsnämnden ska kunna underlåta ett tillsyns-ingripande om det handlar om en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

## Förutsättningar för bygglov i ett område som omfattas av en detaljplan

*Kravet på s.k. planenligt utgångsläge bör bara gälla under en begränsad tid*

En förutsättning för att bygglov ska få ges för en åtgärd är i dag att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt utgångsläge. Det innebär t.ex. att en befintlig byggnad som inte stämmer överens med den detaljplan som gäller för området inte kan få bygglov för att få byggas till. Förutsättningen är ett av de viktigaste medlen för att detaljplanen ska förverkligas, men kan samtidigt gå ut över enskilda på ett oskäligt sätt och göra att förlegade planeringsambitioner även fortsättningsvis styr markanvändningen och byggandet.

Vi anser att kravet bör fortsätta att gälla, men att det bara ska gälla under en begränsad tid. Tidsbegränsningen föreslår vi bör vara 15 år efter att detaljplanens s.k. genomförandetid har löpt ut. Det innebär i princip att om det har gått 20–30 år sedan planen fick laga kraft, gäller inte längre kravet på planenligt utgångsläge för att få bygglov. Vi menar att kommunen då har haft tillräckligt lång tid på sig att genomföra planen genom att exempelvis lösa in de fastigheter där detaljplanen inte förverkligats.

Byggnadsnämnderna har i dag möjlighet att i vissa fall göra undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Vi föreslår att denna möjlighet ska utökas, vilket innebär att planenligt utgångsläge i ytterligare ett antal situationer inte kommer att vara något hinder för att få bygglov.

*För vissa åtgärder ska bygglov ges även om åtgärden strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser*

Med hänsyn till den påverkan på grannar och allmänna intressen bostäder har föreslår vi att det till skillnad från i dag bör krävas bygglov för en åtgärd som tillför ytterligare bostäder. Det innebär att nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus eller inredandet av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, som inte är ett komplementbostadshus, bör omfattas av krav på bygglov.

I dag får dessa åtgärder dessutom strida mot en detaljplan. Det betyder att ett komplementbostadshus får uppföras t.ex. på s.k. prickad mark, dvs. mark som enligt planen egentligen inte får bebyggas. Däremot gäller andra krav i PBL, t.ex. att byggnaden inte får medföra betydande olägenhet för granne. Vi föreslår att dessa förutsättningar ska fortsätta att gälla. Bygglov ska dock inte få ges i strid med planbestämmelser om skydd för kulturmiljön eller för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

### **Förutsättningar för bygglov i ett område som inte omfattas av en detaljplan**

#### *Komplementåtgärder*

För vissa tillbyggnader och komplementbyggnader till en- eller tvåbostadshus ska – trots att de avses uppföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan – inte göras någon lokaliseringsprövning. Dessa åtgärder behöver således endast uppfylla de krav som gäller för motsvarande åtgärder i ett område som omfattas av en detaljplan.

Detsamma gäller under vissa förutsättningar inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, nybyggnad eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus, eller sådan ändring av en komplementbyggnad som innebär att komplementbyggnaden blir ett komplementbostadshus.

### **Fler och förtydligade möjligheter att godta avvikelser från detaljplan och områdesbestämmelser**

Byggnadsnämnden får i dag under vissa förutsättningar ge bygglov för åtgärder som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser. Vi föreslår att byggnadsnämnden bör få fler sådana möjligheter. Dels bör vindar i bostadshus få inredas till bostäder även om det finns vindsinredningsförbud i planen, dels bör fler åtgärder som kompletterar den befintliga bebyggelsen på ett lämpligt sätt få genomföras utan krav på planändring. Det kan exempelvis handla om en elinstallatör som önskar bedriva viss försäljning i anslutning till sin verksamhetslokal eller att en träningslokal etablerar sig inom ett traditionellt industriområde eller i bottenvåningen i ett bostadshus.

## **Förutsättningar för tidsbegränsade bygglov, förhandsbesked, rivningslov och marklov**

Vi föreslår vissa förtydliganden av reglerna om tidsbegränsade bygglov och också att de samlas i en bestämmelse. Precis som i dag kommer den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat lov som huvudregel inte att få överstiga femton år.

Vi föreslår också att förhandsbesked endast ska kunna prövas för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan. Dessutom ska byggnadsnämndens prövning begränsas till en lokaliseringsprövning, dvs. av om åtgärden över huvud taget kan tillåtas på platsen i fråga och inte hur den bör placeras eller utformas m.m. I övrigt får endast prövas om åtgärden strider mot eventuella områdesbestämmelser samt om åtgärden förutsätter planläggning enligt det s.k. detaljplanekravet.

Vi föreslår även vissa ändrade och förtydligade förutsättningar för marklov och rivningslov.

## **Nytt krav på medgivande från totalförsvaret inom dess riksintresseområde**

I praktiken är det redan i dag uteslutet att få lov eller positivt förhandsbesked för en åtgärd i eller i anslutning till område av riksintresse för totalförsvaret om Försvarsmakten motsätter sig det. Vi menar att detta tydligare bör komma till uttryck i lagen. För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en sådan åtgärd föreslår vi således att det ska krävas ett medgivande från Försvarsmakten (eller i vissa fall av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

## **Handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked m.m.**

### *Innehållet i ansökan*

Vi föreslår vissa förtydligade bestämmelser om vad en ansökan om lov eller förhandsbesked ska innehålla. Om en sökande vill genomföra nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus eller en komplementbyggnad och samtidigt göra en tillbyggnad som inte omfattas av krav på bygglov, ska ansökan om bygglov också innehålla det underlag som behövs för en frivillig prövning av lov för själva tillbyggnaden.



Detta innebär i praktiken, till skillnad från i dag, att det blir möjligt att uppföra en- och tvåbostadshuset och tillbyggnaden av huset i ett sammanhang.

### *Förenklade bestämmelser om underrättelse till grannar och kungörande om ansökningar*

Enligt nuvarande bestämmelser ska byggnadsnämnden underrätta s.k. kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs – i förekommande fall även vissa hyresgästorganisationer – om det kommer in en lovansökan för en åtgärd som bl.a. avviker från en detaljplan eller ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Vårt förslag innebär att ansökan i dessa situationer endast ska kommuniceras med de s.k. rågrannarna, dvs. i huvudsak ägare till granntomt eller grannfastighet. När det gäller bostadsrätter och hyresrätter, kommer således underrättelse att ske genom ett meddelande till fastighetsägaren, normalt bostadsrättsföreningen respektive hyresvärden. Ansökan ska dessutom kungöras genom ett meddelande om ansökan på den anslagstavla som kommunen har på sin webbplats. I meddelandet ska ansökans huvudsakliga innehåll och var ansökan hålls tillgänglig anges.

### *Underrättelse till Försvarmakten*

Vad gäller vissa åtgärder som omfattas av krav på lov ska dessutom en underrättelse göras till Försvarmakten – och i förekommande fall till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap – om åtgärden i ansökan ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvaret.

En sådan underrättelse ska dock inte krävas om Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

*Vilandeförklaring av bygglovsärende i avvaktan på strandskyddsdispens*

Bestämmelserna om lov och förhandsbesked i PBL respektive om strandskyddsdispens i miljöbalken gäller parallellt. Även om en åtgärd beviljas bygglov kan således åtgärden inte påbörjas förrän också strandskyddsdispens har beviljats, om sådan dispens krävs enligt miljöbalken. För att undvika onödigt arbete och kostnader föreslår vi att byggnadsnämnden ska få besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om strandskyddsdispens har avgjorts. Med ett sådant beslut kommer inte den normala handläggningsfristen om tio veckor att gälla, utan strandskyddsdispensen kan inväntas innan ytterligare handläggningsåtgärder vidtas i ärendet om lov eller förhandsbesked.

*Expediering och kungörelse av beslut*

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska i dag delges sökanden och fastighetsägaren samt kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Beslutet ska enligt dagens reglering också kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom ska det meddelande som kungörs som huvudregel också skickas till rågrannar och till övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av de.

Bestämmelserna har vållat stora tillämpningssvårigheter för byggnadsnämnderna, framför allt när det gäller avgränsningen av den krets av mottagare som avses i bestämmelserna. Det har i praktiken inneburit att vissa beviljade och lagakraftvunna lov och positiva förhandsbesked i efterhand rivits upp av domstol då expediering och kungörelse av besluten inte ansetts ha skett på ett korrekt sätt.

Vi föreslår att beslut om lov och förhandsbesked ska delges – förutom sökanden och fastighetsägaren – endast de rågrannar som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Beslutet ska dessutom kungöras genom ett meddelande om beslutet på anslagstavlan på kommunens webbplats. Detta kommer att innebära en väsentlig förenkling för byggnadsnämnderna och därmed också

en mycket mindre risk för formella fel som kan leda till att besluten i efterhand rivs upp. Samtidigt finns besluten tillgängliga på kommunens webbplats.

### **Genomförandet av lov- och anmälningspliktiga åtgärder**

Vi föreslår också vissa ändringar av de bestämmelser i PBL som reglerar själva genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder. I dag finns en huvudregel om att även åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska följa gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Undantag görs dock för bl.a. friggebodar, komplementbostadshus och vissa altaner.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi att något fler åtgärder som inte omfattas av krav på lov ska få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, dock inte sådana bestämmelser som handlar om skyddsåtgärder för att motverka markförorenning, olyckor, översvämning och erosion. Utöver åtgärder med vissa komplementbyggnader och tillbyggnader handlar det om åtgärder med vissa murar, plank, altaner och pooler.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi också att byggnadsnämnden ska kunna underlåta ett tillsynsinsripande om det handlar om en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

Vi föreslår vidare att en sökande av ett s.k. frivilligt lov även ska kunna begära ett startbesked genom vilket det godkänns att åtgärden påbörjas, vilket är en nyhet i förhållande till vad som gäller i dag.

Vi föreslår också att byggnadsnämnden för enklare åtgärder i det enskilda fallet ska få besluta att en kontrollplan inte behövs. Detta kommer i stor utsträckning att förenkla byggnadsnämndernas arbete.

Vi föreslår också att prövningen av anmälningspliktiga åtgärder ska begränsas till om åtgärden kan antas komma att uppfylla de s.k. tekniska egenskapskraven. Kan det antas, ska byggnadsnämnden således med ett startbesked godkänna att åtgärden får påbörjas.

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

Författningsförslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023. Vi föreslår också att äldre bestämmelser fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2023. Detta föreslås även gälla för mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av beslut i sådana ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Som vi ovan har nämnt föreslår vi att kommunerna inte längre ska få reglera lovplikt i detaljplan och områdesbestämmelser, utan den ska uteslutande regleras genom lag, i PBL. Vi föreslår dock att den lovplikt som redan finns i detaljplan och områdesbestämmelser ska fortsätta att gälla, till dess planen eller bestämmelserna ändras. Anledningen är att kommunerna inrättat sig – och också utformat sina detaljplaner och områdesbestämmelser – härefter.

Bestämmelser om undantag från krav på lov i befintliga detaljplaner och områdesbestämmelser föreslår vi dock ska upphöra att gälla vid utgången av 2024.

## **Genomförandefrågor**

Föreslagna regelverksförändringar bör kombineras med informations- och utbildningsinsatser samt för vissa bestämmelser nytt eller uppdaterat vägledningsmaterial.

## **Förslagets konsekvenser**

### **Konsekvenser för staten**

För statens del innebär förslagen i första hand förbättrade förutsättningar för Försvarmakten att få kännedom om och lämna synpunkter på sådana ärenden om lov och förhandsbesked som kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Förslagen innebär att antalet remisser från landets byggnadsnämnder till Försvarmakten kommer att öka och att antalet årsarbetskrafter som arbetar med sådana remisser kommer att behöva utökas från tre till fem, eller med motsvarande 2 mnkr.

För det andra bör förslagen leda till en minskning av antalet överklaganden till länsstyrelserna och mark- och miljödomstolarna. Minsk-

ningen bör vara proportionell i förhållande till minskningen av antalet inkommande ärenden hos landets byggnadsnämnder (se vidare nedan). Som en följd av förslaget att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL är det dock troligt att länsstyrelserna får hantera ett tillfälligt ökat antal ansökningar om bidrag enligt förordningen om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer.

Boverket bör få i uppgift att samordna den informations- och utbildningsinsats som bör följa med ett genomförande av förslagen. Målet med en sådan insats bör vara att alla berörda målgrupper ska ta del av utbildningar och andra aktiviteter senast i samband med att regeländringarna träder i kraft. Aktiviteterna kan handla om exempelvis webbseminarier, webbutbildningar, informationsmaterial eller handledarmaterial. Insatsen bör i första hand omfatta dem som arbetar med PBL på kommunernas byggnadsnämnder, men även t.ex. politiker och företag verksamma i bygg- och fastighetsbranschen. Kostnaden för en sådan insats beräknas uppgå till cirka 15 mnkr fördelat på två år.

Även Riksantikvarieämbetet kan behöva involveras i den informations- och utbildningsinsats som beskrivs ovan. Som en följd av förslaget att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL bör medel motsvarande sammanlagt 25 mnkr fördelat på fyra år från förslagets ikraftträdande tillföras ämbetets kulturmiljöanslag.

## **Konsekvenser för kommuner**

Konsekvenserna för kommunerna rör i första hand byggnadsnämndernas verksamhet. Vi gör bedömningen att våra förslag kommer att leda till en minskning av byggnadsnämndernas totala mängd ärenden om lov, förhandsbesked och anmälan. Eftersom det saknas tillförlitlig statistik per ärendekategori på nationell nivå har vi, utifrån de uppgifter vi har tagit del av från ett antal kommuner, gjort en uppskattning av hur stor minskningen av antalet ärenden kommer att bli. Vår grova uppskattning är att minskningen kommer att ligga på mellan 20 och 30 procent. Samtidigt finns en risk för en ökning av

antalet tillsynsärenden som en följd av förslaget att befria ett antal enkla men vanliga åtgärder från krav på lov och anmälan. Eftersom tillsynsärenden kopplade till olovligt byggande sällan initieras av byggnadsnämnderna, utan i stället ofta är en följd av anmälningar från grannar och andra närboende, är det dock mycket svårt att närmare uppskatta hur stor ökningen kommer att bli.

Vi gör bedömningen att de samlade förslagen avseende handläggningsreglerna för ärenden om lov och förhandsbesked kommer att bli enklare och effektivare än i dag vilket kommer att underlätta byggnadsnämndernas arbete och öka förutsättningarna för byggnadsnämnderna att klara de lagstadgade tidsfristerna. Vårt förslag att tidsfristen för handläggningstiden i sådana ärenden som Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ska underrättas om bör räknas från när medgivande från Försvarmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap kommer in till byggnadsnämnden bör också underlätta byggnadsnämndernas handläggning av sådana ansökningar. Den totala handläggningstiden (tiden från inkommen ansökan till startbesked) kan för enklare ärenden också komma att bli kortare genom vårt förslag att byggnadsnämnden i det enskilda fallet får besluta att kontrollplan inte behövs eftersom det kan innebära att fler ansökningar kan anses kompletta redan när de kommer in. Detta förenklar också kommunens handläggning. Om tillsynsärendena blir fler utan att kommunen tillför resurser för detta kan handläggningstiden för sådana ärenden sammantaget dock komma att öka.

Initialt kommer kommunerna att behöva uppdatera information om krav på lov och anmälan m.m. på sina webbplatser. Även eventuellt tryckt material kommer att behöva uppdateras. Information om det nya regelverket, liksom rådgivningen till allmänheten till följd härav, kommer också att öka under en period innan reglerna har blivit mer allmänt kända. Efter en övergångsperiod bör informationsbehovet till allmänheten kunna minska jämfört med i dag, dels som en följd av att våra förslag på krav på lov och anmälan är tydligare och enklare att förstå, dels som en följd av att fler åtgärder varken kommer att kräva lov eller anmälan, låt vara att informationsbehovet rörande tillämpliga materiella krav förstås kvarstår.

Vårt förslag att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL samt kommunens syn på vilka

hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden kan komma att innebära ett utökat arbete hos vissa kommuner och därmed också ökade kostnader. Som beskrivits ovan kan dock kommunerna söka bidrag för del av dessa kostnader enligt förordningen om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer.

Kommunerna kommer med våra förslag inte längre att kunna bestämma om utökning eller begränsning av lovplikten i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Bestämmelser om krav på lov i befintliga planer kommer dock att gälla till dess planen ändras. Möjligheterna för kommunerna att styra de materiella kraven, såväl med t.ex. skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla miljöer som utformningsbestämmelser vid nyproduktion med särskilda arkitektoniska ambitioner, kommer dock att finnas kvar och dessutom tydliggöras. Som en följd härav gör vi bedömningen att vårt förslag inte kommer att påverka kommunernas möjligheter att styra över bebyggelseutvecklingen och förutse och hantera påverkan på bl.a. arkitektur och kulturhistoriska värden.

Vi föreslår att byggnadsverk och fastigheter inte ska behöva vara planenliga för att lov för en åtgärd på dem ska kunna ges, under förutsättning att femton år har gått sedan planens genomförandetid gick ut. Vår bedömning är att kommunen efter så lång tid har haft tillräckliga möjligheter att med detta ”påtryckningsmedel” få till stånd en ändring av byggnadsverket eller fastigheten. Förslaget bör således inte mer än marginellt påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

Med vårt förslag kommer vissa komplementbyggnader, komplementbostadshus, tillbyggnader och inredande av en bostad i ett enbostadshus även fortsatt i huvudsak få strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Andra åtgärder som inte omfattas av krav på lov och som inte avser en- eller tvåbostadshus kommer dock att behöva följa plan. Våra förslag i denna del bedöms därför i förhållande till vad som redan gäller i dag inte i någon större utsträckning påverka kommunens möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen eller det kommunala planmonopolet. Inte heller våra förslag på minskad eller ändrad lovplikt för vissa åtgärder på byggnader och andra anläggningar än byggnader bedömer vi, i praktiken, kommer att få någon oacceptabel inverkan på den kommunala självstyrelsen, planmonopolet eller möjligheten att styra bebyggelseutvecklingen.

Vi bedömer att våra förslag kommer att möjliggöra ett ökat fokus på de materiella frågorna hos byggnadsnämnden och att mindre tid kommer att behöva läggas på processuella och administrativa svårigheter, liksom på vissa enklare åtgärder som med våra förslag inte kommer att kräva någon förprovning. Vi bedömer att detta kan bidra till att rollen som lovhandläggare och bygglovsarkitekt blir mer attraktiv och att kommunerna därmed får lättare att både behålla befintlig kompetens och att vid behov rekrytera ny.

### **Konsekvenser för företag**

De administrativa lättnaderna och därtill hörande minskade kostnader och tidsbesparingar som en följd av förslagen att slopa krav på bygglov eller anmälan för vissa åtgärder kommer att underlätta för företag och organisationer som vill utföra sådana åtgärder.

Det slopade kravet på planenligt utgångsläge för byggnadsverk och fastigheter om det har gått 15 år efter att planens genomförandetid har löpt ut, liksom förslaget om en ny godtagbar avvikelse vid inredande av vind till bostad, kommer också att medföra att en rad åtgärder kommer att kunna genomföras direkt utan föregående förfarande för ändring av detaljplan. För sådana åtgärder kan den totala tiden till byggstart komma att kunna kortas med flera år. Detta kommer att gynna alla byggherrar som vill utveckla sådana byggnader.

### **Konsekvenser för enskilda**

För enskilda som är byggherrar blir konsekvenserna i stora delar desamma som för företag.

För grannar och andra berörda som påverkas av byggåtgärder innebär våra förslag att det blir tydligare vilken lovplikt som gäller, t.ex. nära gräns. Det blir också tydligare i vilka situationer en grannes medgivande kan ersätta krav på lov. Genom att alla bostäder blir lovpliktiga undviks dessutom vissa rättssäkerhetsproblem som finns i regleringen i dag.

Vårt förslag om ny möjlighet att, i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser, inreda vind i bostadshus till bostad kan komma att påverka grannar. Eftersom det i dessa fall handlar om att inreda en ny bostad i en byggnad som redan innehåller bostäder borde så-



dana åtgärder normalt inte medföra några mer påtagliga olägenheter för grannarna. Om åtgärden innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser kommer berörda också att underrättas om ansökan och ges möjlighet att yttra sig över åtgärden. Åtgärden ska också fortfarande uppfylla de materiella krav som finns på bostäder i PBL, PBF och BBR, exempelvis krav gällande buller.

### **Konsekvenser för hållbar utveckling**

Att korta tiden mellan olika användningar av byggnader och därmed begränsa omfattningen av tomma, outnyttjade lokaler, är ett sätt att bidra till ett effektivt utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet och därmed till en hållbar utveckling. Det finns också ett stort intresse av att dela en lokal för olika verksamheter, såväl ideellt, offentligt som kommersiellt, vilket kan vara såväl resurseffektivt som drivet av sociala skäl. Vi bedömer att våra förslag om utökade möjligheter att få lov trots ett planstridigt utgångsläge och om en utökning av godtagbara planavvikelser kan komma att bidra till en mer resurseffektiv utveckling av det befintliga beståndet och till utökade möjligheter att dela lokal, främst eftersom åtgärderna inte behöver föregås av ett planarbete.

Vissa åtgärder som inte kommer att kräva lov enligt våra förslag ska vidare följa skyddsbestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Detta ger ett förstärkt skydd i förhållande till dessa risker jämfört med i dag, inte minst i de områden som är som mest utsatta av klimatförändringar.

Kravet på rivningsanmälan kommer med vårt förslag att även omfatta ekonomibyggnader. Vi bedömer att detta kan ge bättre förutsättningar för att säkerställa ett hållbart omhändertagande av rivningsavfall från dessa i många fall stora byggnader.

Möjligheten att i samband med nybyggnad också få genomföra en tillbyggnad som inte omfattas av krav på lov bedömer vi också kan bidra till en minskning av utsläpp av växthusgaser. Detta då åtgärderna kan göras i ett sammanhang och rivning av vissa helt nya delar därmed kan undvikas. Detta kan också bidra till ekonomisk hållbarhet då kostnaden för genomförandet av dessa projekt i vissa delar kan komma att minska.

## Övriga konsekvenser

Vi bedömer att våra förslag ökar plan- och byggregelverkets ändamålsenlighet, öka rättssäkerheten i förhållande till EU-rätten och inte minst underlätta tillämpningen. Det kommer att bli enklare att förstå när en åtgärd omfattas av krav på lov. Försvarsmyndigheternas behov kommer att få ett större genomslag och kunskapen om och arbetet med och skyddet för kulturmiljön kommer att förbättras. Bostadsbyggandet, hållbart byggande och åtgärder utanför planlagt område kommer att underlättas. Förslagen kommer också att ge ytterligare förutsättningar för digitalisering och automatisering av bygglovsprocessen vid landets byggnadsnämnder.