



Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2024-03-06	3814/23	1 (4)
	Er beteckning	
	LI2023/03666	

Handläggare
Katja Saranka
E-post
katja.saranka@sfv.se

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se

Yttrande över Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss av promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss; *Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort*.

SFV har tidigare yttrat sig över Finansdepartementets remiss med namnet Betänkande över ett nytt regelverk för bygglov, SOU 2021:47, den som kallas "bygglovsutredningen". SFV:s yttrande är daterat 2021-10-27 med dnr. 1748/21.

SFV framförde då bland annat att det är angeläget att byggnadsnämnden genom bygglovsprövning även fortsättningsvis styr bebyggelsens, inklusive komplement- och tillbyggnaders, omfattning, utformning och placering så att bebyggelse i, eller som ansluter till känslig kulturmiljö utförs med hänsyn till denna, både inom och utom detaljplan.

SFV har tagit del av promemorian och lämnar nedanstående synpunkter och kommentarer.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom. Verket ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV förvaltar en sjundedel av Sveriges yta och cirka 4000 byggnader. Många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen med skyddsbestämmelser.

SFV yttrar sig utifrån sin erfarenhet som förvaltare av mark och byggnader om hur föreslagen ändring kan påverka SFV:s fastigheter.

Sammanfattning

SFV ifrågasätter om syftet med att skapa enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk kan uppnås med det förslag som föreslås i denna promemoria. SFV befarar att det aktuella förslaget tillsammans med de ändringar som gjorts i plan- och byggförordningen under de senaste åren, riskerar medföra att det blir än mer otydligt för den enskilde att förstå regelverket. Samtidigt får den enskilde byggherren ett allt större ansvar att utreda vad det är för förutsättningar som gäller.

SFV vill även uppmärksamma att det av promemorian kan uppfattas som om det aldrig kan krävas byggnmälan för komplementbyggnader. Om de föreslagna ändringarna som lyfts fram i promemorian går igenom behöver detta framgå tydligt för att det inte ska uppstå missuppfattningar när och vilka åtgärder som kräver lov eller anmälan.

SFV:s bedömning är ändå att promemorian inte innebär någon större negativ påverkan på SFV:s fastigheter.

Däremot vidhåller SFV sin tidigare uppfattning om att det är angeläget att byggnadsnämnden genom bygglovsprövning styr bebyggelsens, inklusive komplement- och tillbyggnaders, omfattning, utformning och placering så att inte bara bebyggelse inom känslig kulturmiljö, utan även sådan som ansluter till känslig kulturmiljö utförs med hänsyn till denna.

SFV vill även lyfta fram vikten av att kommunerna tar fram tillgängligt underlag där de redovisar vilka områden som utgör värdefull miljö ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt områden som ansluter till känslig kulturmiljö. Detta för att det ska vara lättillgängligt för den enskilde byggherren att ta del av rätt information samt att det ska bli en likvärdig bedömning inom kommunen.

SFV:s synpunkter

I promemorian föreslås ändringar i plan- och byggförordningen (2011:338) som innebär att uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte ska kräva en särskild anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna får vidtas.

SFV kan läsa sig till att förslaget i den aktuella promemorian har tillkommit genom att Riksdagen tillkännagav för regeringen att regeringen inte bör gå vidare med Bygglövsutredningens förslag att införa bygglovsplikt för komplementbostadshus utan i stället utreda möjligheten att under åtminstone en försöksperiod låta såväl komplementbyggnader som komplementbostadshus upp till en viss angiven storlek få uppföras utan krav på vare sig bygglov eller anmälan.

SFV ifrågasätter om syftet med att skapa enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk kan uppnås med det förslag som föreslås i denna promemoria. SFV befarar att det aktuella förslaget tillsammans med de ändringar som gjorts i plan- och byggförordningen under de senaste åren, riskerar medföra att det blir än mer otydligt vad som gäller för den enskilde samtidigt som den enskilde byggherren får ett allt större ansvar att utreda vad det är för förutsättningar som gäller.

Enligt nuvarande regleringen krävs inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra en särskild bostad (komplementbostadshus). Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus. Även om ett komplementbostadshus inte kräver bygglov måste åtgärden anmälas och får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Däremot gäller lovplikt för komplementbostadshus bland annat om kommunen ställt krav på det genom planbestämmelse i en detaljplan inom ett område som utgör en värdefull miljö och inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Denna lovplikt kommer även fortsättningsvis att gälla enligt föreslagen ändring i promemorian.

SFV:s bedömning, med utgångspunkt i dagens reglering, är att det förslag som lyfts fram i promemorian inte innebär några konsekvenser på SFV:s fastigheter. Däremot vidhåller SFV sin tidigare uppfattning att det är angeläget att byggnadsnämnden genom bygglovsprövning styr bebyggelsens, inklusive komplement- och tillbyggnaders, omfattning, utformning och placering så att inte bara bebyggelse inom känslig kulturmiljö, utan även sådan som ansluter till känslig kulturmiljö utförs med hänsyn till denna. Detta lyfte SFV som en synpunkt i sitt yttrande redan under bygglovsutredningen.

För att det ska vara lätt för den enskilde byggherren att på förhand veta vilka områden och vilka enskilda fastigheter eller byggnader som omfattas av bygglovsplikten anser SFV att kommuner behöver ta ett stort ansvar och redovisa denna information, förslagsvis i sina översiktsplaner i det fall det inte i framgår av gällande detaljplan. Detta kan innebära ett omfattande arbete för kommunerna, vilket påpekas även i promemorian, men är oerhört viktigt enligt SFV:s bedömning.

SFV vill även uppmärksamma att texten i promemorian kan ge en uppfattning om att det aldrig kan krävas byggnadsanmälan. SFV anser att anmälningsplikt även fortsatt ska gälla för bygglovspliktiga åtgärder, vilket inkluderar uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus i det fall åtgärden är bygglovspliktig.

SFV ser att det redan idag finns en risk att den differentierade lovplikten som gäller vid uppförande, tillbyggnad eller ändring av de olika komplementhusen kan skapa en osäkerhet hos den enskilde byggherren att veta vad som gäller i det egna fallet och därmed veta att de handlar korrekt. Detta eftersom stort ansvar läggs på den enskilde byggherren. Denna konsekvens lyfts även fram i promemorian under avsnittet *Konsekvenser för enskilda där det bland annat framgår att "byggherren får självständigt avgöra om en åtgärd är undantagen från kravet på bygglov genom att bedöma dess höjd, byggnadsarea och placering i förhållande till gräns samt byggnadens och bebyggelseområdets kulturmiljövärden. Frågan om huruvida det finns kulturmiljövärden kan vara svårt för en byggherre att avgöra, om kommunen inte har bedömt och tillgängliggjort sådana bedömningar på förhand."*

SFV ser en farhåga att det kan uppstå olovliga komplementbostadshus på platser där lov eller anmälan krävts på grund av att byggherrar kan vara omedvetna om sitt ansvar, glömma bort att ta reda på vad som gäller eller medvetet undvika frågan. Omvänt kan det även innebära en osäkerhetsfaktor för den som ska bygga eftersom det ibland kan vara svårt att hitta information samt få ett snabbt och tydligt svar även om sökande rådfrågar kommunen.

Generellt gäller att bedömning av huruvida ett område eller en byggnad är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt kräver fackkunskap. Här krävs även beslut av byggnadsnämnden, om detta arbete inte gjorts tidigare av kommunen i samband med upprättande av översiktsplan.

För att de värdefulla kultur- och byggnadsmiljöerna även fortsättningsvis ska kunna värnas och/eller utvecklas varsamt vill SFV påtala vikten av att det ska vara lätt att förstå vilka åtgärder som är lov- eller anmälningspliktiga. Det behöver även framgå tydligt, förslagsvis i ett tillgängligt GIS-underlag på kommunernas hemsida där de redovisar vilka områden som utgör värdefull miljö ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt områden som ansluter till känslig kulturmiljö. Detta för att det ska vara lättillgängligt för den enskilde byggherren att ta del av rätt information samt att det ska bli en likvärdig bedömning inom kommunen.



Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2024-03-06	3814/23	4 (4)
	Er beteckning	
	LI2023/03666	

Beslut

Detta yttrande har beslutats av generaldirektör Max Elger. Planarkitekt Katja Saranka har varit föredragande. I handläggningen har också specialist kulturarvsfrågor Olle Nylind, projektutvecklare Vanja Knocke, enhetschef för Fastighetsrätt Jon Granstedt och direktör för Projekt- och specialistavdelning Annakarin Wiberg deltagit.

Max Elger

Katja Saranka