

Lagrådsremiss

Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 6 februari 2014

Stefan Attefall

Kjell Rempler
(Socialdepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås ändringar i plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med ändringarna är att förenkla regelverket så att krav på bygglov inte ställs i större utsträckning än vad som är motiverat utifrån samhällets behov av att säkerställa att bebyggelsen utvecklas på ett lämpligt och hållbart sätt.

Ändringarna innebär att det antal åtgärder som ska kunna vidtas utan krav på bygglov utökas. För det första ska större komplementbyggnader och mindre bostäder på sammanlagt 25 kvadratmeter kunna uppföras. För det andra ska en- och tvåbostadshus kunna byggas till med högst 15 kvadratmeter. På en- och tvåbostadshus ska också högst två takkupor kunna byggas. Slutligen ska enbostadshus kunna inredas med ytterligare en bostad.

Åtgärderna utan krav på bygglov ska kunna vidtas i strid med detaljplan. I den utsträckning som anmälningsskyldighet införs på förordningsnivå för att vidta åtgärderna krävs tekniskt samråd endast om byggnadsnämnden beslutar att ett sådant samråd behövs. Den bedömning som byggnadsnämnden ska göra i dessa ärenden inför startbeskedet begränsas till att huvudsakligen handla om förutsättningarna för åtgärden att uppfylla utformningskraven och de tekniska egenskapskraven.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 juli 2014.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	5
3	Ärendet och dess beredning	11
4	Större komplementbyggnader och mindre bostäder utan krav på bygglov	12
4.1	Gällande rätt och bakgrund	12
4.2	Byggnad på 25 kvadratmeter utan krav på bygglov	14
4.3	Undantag från krav på bygglov vid uppförande gäller också vid tillbyggnad m.m.	26
5	Fler åtgärder kan utföras utan krav på bygglov	27
5.1	Gällande rätt	27
5.2	Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus på högst 15 kvadratmeter utan krav på bygglov	28
5.3	Max två takkupor utan krav på bygglov	34
5.4	Inredning av ytterligare en bostad utan krav på bygglov	39
5.5	Regleringen av undantag från krav på bygglov bör hållas samlad i plan- och bygglagen	44
6	Förhållandet till detaljplan	45
6.1	Förtydligande avseende tillämpningsområdet för bestämmelserna om vissa hänsynskrav vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk m.m.	45
6.2	Undantag från krav på detaljplan	47
7	Krav på tekniskt samråd och bedömning i samband med startbesked	50
8	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	53
9	Konsekvenser	54
9.1	Konsekvenser för staten	54
9.2	Konsekvenser för domstolarna	56
9.3	Konsekvenser för kommuner	57
9.4	Konsekvenser för företag	59
9.5	Konsekvenser för enskilda	60
9.6	Konsekvenser för miljön	62
9.7	Konsekvenser för bostadsbyggandet	65
9.8	EU-rätten	65
9.9	Övriga konsekvenser	65
10	Författningskommentar	66
Bilaga 1	Lagförslag i Plangenomförandeutredningens betänkande En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)	72

Bilaga 2	Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34).....	106
Bilaga 3	Lagförslag i Boverkets rapport Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (2013:35)	108
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanserna avseende Boverkets rapport Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (2013:35)	117
Bilaga 5	Lagförslag i lagpromemorian Vissa plan- och byggfrågor (dnr S2013/4714).....	118
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna avseende lagpromemorian Vissa plan- och byggfrågor (dnr S2013/4714).....	127

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).

2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900) dels att 2 kap. 6 §, 4 kap. 2 §, 9 kap. 4 och 8 §§ samt 10 kap. 2, 14 och 23 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas fem nya paragrafer, 9 kap. 4 a–4 e §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

6 §

Vid planläggning *och* i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

Vid planläggning, i ärenden om bygglov *och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov* enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,

3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,

5. möjligheterna att hantera avfall,

6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,

7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning *och* i *andra* ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vid planläggning, i *övriga* ärenden *och vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende* enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

4 kap.

2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

a) byggnadsverket är en *annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §* eller *byggnadsverket* kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

9 kap.

4 §

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra *eller bygga till* en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov *enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser* inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

Första stycket 3 gäller inte
1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, *eller*
2. för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

4 a §

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

- 1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,*
- 2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,*
- 3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,*
- 4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och*
- 5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.*

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.

4 b §

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 §, inte bygglov för att

- 1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller*
- 2. bygga högst två takkupor per byggnad där takkuporna får uppta*

högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

4 c §

För enbostadshus krävs det trots 2 §, inte bygglov för att i byggnaden inreda ytterligare en bostad. Detta gäller dock inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus.

4 d §

En åtgärd som avses i 4 a–4 c §§ får inte vidtas utan bygglov

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller

2. på byggnader eller inom bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §.

En åtgärd som avser ett komplementbostadshus enligt 4 a §, en åtgärd enligt 4 b § första stycket 1 eller 4 c § får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken om det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält.

4 e §

Vid tillämpningen av 4 a § ska ett komplementbostadshus inte anses utgöra ett sådant enbostadshus som avses i paragrafens första stycke.

8 §

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö
 - a) i en detaljplan har bestämt för
 - a) i en detaljplan har bestämt för

att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket, att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3, 4 a–4 c §§ eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

4. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring,

5. det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.

10 kap.

2 §

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4–4 c och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Lydelse enligt prop. 2013/14:59

Föreslagen lydelse

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,

2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller

3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Tekniskt samråd behövs inte för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.

Tekniskt samråd behövs inte för sådana åtgärder som avses i 9 kap. 4 a §, 4 b § första stycket 1, 4 c § eller för flyttning av en enstaka enkel byggnad, om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Byggnadsnämnden får besluta att tekniskt samråd inte behövs för att flytta flera enkla byggnader.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges

tillfälle att delta.

Lydelse enligt lagrådsremissen Föreslagen lydelse
Avskaffande av den obligatoriska
byggfelsförsäkringen och ny lag
om färdigställandeskydd

23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om enenergideklaration för byggnader.

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a §, 4 b § första stycket 1 eller 4 c § ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i 2 kap. 6 § första stycket 2, 9 § samt 8 kap. 1 och 4 §§.

-
1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.
 2. För åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet gäller 2 kap. 6 § i dess äldre lydelse.

3 Ärendet och dess beredning

I november 2012 gav regeringen Plangenomförandeutredningen i tilläggsuppdrag att, utöver utredningens ursprungliga uppdrag att se över möjligheter till effektivisering av plangenomförandeprocessen, även utreda förutsättningarna för att förenkla och förkorta plan- och byggprocessen (dir. 2012:114). Utredningen föreslog i slutbetänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34) bland annat att fler åtgärder än i dag skulle undantas från kravet på bygglov. Författningsförslagen i betänkandet redovisas i *bilaga 1*. De förslag från utredningen som inte berör detta lagstiftningsärende behandlas i annat ärende.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Socialdepartementet (dnr S2013/3597/PBB).

I november 2013 gav regeringen Boverket i uppdrag att utreda förutsättningarna för att utöka den tillåtna storleken för sådana komplementbyggnader i anslutning till en- och tvåbostadshus som enligt 9 kap. 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är undantagna från kravet på bygglov. Bakgrunden var regeringens bedömning att kraven på bygglov i PBL inte bör vara mer omfattande än vad som är motiverat utifrån samhällets behov av att säkerställa att bebyggelsen utvecklas på ett lämpligt och hållbart sätt. Boverket överlämnade i december 2013 rapporten Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (rapport 2013:35). Författningsförslagen från rapporten redovisas i *bilaga 3*.

Boverkets rapport har remissbehandlats dels genom ett skriftligt remissförfarande, dels genom ett remissmöte. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. En sammanställning av remissvaren och minnesanteckningar från remissmötet finns tillgängliga i Socialdepartementet (dnr S2013/7950/PBB).

Som en följd av den skyldighet som framgår av 8 kap. 19 § plan- och byggförordningen (2011:338) lämnade Boverket i maj 2012 en skrivelse med förslag till förändringar i PBL, huvudsakligen i de avsnitt som berör bygglovsprocessen samt i viss utsträckning hanteringen av detaljplaner (dnr S2012/4158/PBB). Boverkets skrivelse föranledde Socialdepartementet att upprätta promemorian Vissa plan- och byggfrågor, fortsättningsvis kallad justeringspromemorian. Författningsförslagen i promemorian redovisas i *bilaga 5*. De förslag från utredningen som inte berör detta lagstiftningsärende behandlas i annat ärende.

Justeringspromemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Socialdepartementet (dnr S2013/4714/PBB).

4 Större komplementbyggnader och mindre bostäder utan krav på bygglov

4.1 Gällande rätt och bakgrund

Gällande rätt

Bygglovsbefriade komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus regleras i 9 kap. 4 § första stycket 3 i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Dessa komplementbyggnader kallas ofta friggebodar.

När nu gällande PBL trädde i kraft den 2 maj 2011 ändrades inte bestämmelserna för bygglovsfria komplementbyggnader. Det är i dag tillåtet att i bostadshusets omedelbara närhet uppföra en eller flera komplementbyggnader. Den sammanlagda byggnadsarean av alla komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av reglerna om undantag från krav på bygglov får inte vara större än 15 kvadratmeter. Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3 meter och byggnaderna får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Om de grannar som berörs ger sitt medgivande får byggnaden dock placeras närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap. 4 § PBL).

Byggherren ansvarar för att alla krav och regler uppfylls. Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 §). Krav på bl.a. byggnadsverk och tomter finns i 8 kap. PBL. Byggnadsåtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan undantas i den utsträckning som är skäligt med hänsyn till art och omfattning (8 kap. 8 §).

Bygglov krävs för att uppföra byggnader (9 kap. 2 §). Syftet med kravet på bygglov är att samhället ska få inflytande över byggandet. Byggnadsnämnden ska i förväg kunna bedöma om en åtgärd är förenlig med de krav som ställs i PBL och i detaljplanen. Kravet på bygglov ger också möjlighet att förebygga konflikter mellan grannar. Det finns vissa undantag från dessa krav, bl.a. för vissa åtgärder på och i anslutning till en- och tvåbostadshus.

För den enskilde innebär krav på bygglov en viss trygghet. Den åtgärd som byggherren önskar utföra prövas och byggherren vet att det är tillåtet att utföra den. Samtidigt innebär det både en administrativ och ekonomisk börda eftersom en ansökan om bygglov ska upprättas och ges in till byggnadsnämnden och en avgift betalas. Dessutom måste byggherren vänta ett antal veckor på att få sitt bygglov och ett s.k. startbesked för att kunna påbörja sitt projekt. När byggnaden är färdigställd måste byggherren vanligtvis invänta slutbesked för att få ta byggnaden i bruk. För byggnadsnämnderna, som ofta är hårt ansträngda, medför varje ansökan om bygglov en ökad arbetsbelastning. Byggnadsnämnden har möjlighet att ta ut en avgift för beslut om bygglov m.m.

Utanför detaljplan och utom sammanhållen bebyggelse är det tillåtet att uppföra komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus utan bygglov. Vissa begränsningar finns dock (9 kap. 6 §). I lagen regleras inte storle-

ken på dessa komplementbyggnader men enligt praxis får en komplementbyggnad inte dominera över bostadshuset.

En friggebod ska vara fristående och ska placeras i omedelbar närhet av bostadshuset. För att undantaget från kravet på bygglov ska gälla får friggeboden inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Om berörda grannar medger det får den dock placeras närmare gränsen. Det finns inte något krav på att detta medgivande ska vara skriftligt men det ligger i byggherrens eget intresse att få ett skriftligt medgivande från de grannar som berörs och att bevara detta intyg som bevis inför framtiden. Om komplementbyggnaden placeras närmare gräns mot gata eller väg än 4,5 meter krävs bygglov. Samma sak gäller om komplementbyggnaden placeras närmare gräns mot park än 4,5 meter.

Friggebodens juridiska term är komplementbyggnad. En komplementbyggnad är som namnet säger ett komplement, i det här fallet till ett en- eller tvåbostadshus. Det är tillåtet att inreda friggeboden för önskat ändamål alltefter familjens storlek och behov så länge kraven uppfylls i den utsträckning som anges i 8 kap. 8 § PBL. Den kan användas t.ex. som uthus, garage, förråd, trädgårdsväxthus, bastu, båthus och gäststuga. Däremot kan den inte vara en självständig bostad dels eftersom den ska vara ett komplement till bostadshuset, dels genom det faktum att det med gällande byggregler inte är möjligt att bygga en bostad med så liten yta som 15 kvadratmeter.

Rätten att uppföra en komplementbyggnad begränsas inte av några planbestämmelser (10 kap. 2 § andra stycket PBL). Detta är en av de bärande principerna vilket gör att friggebod bl.a. kan placeras på sådan mark som enligt en detaljplan utgör s.k. prickmark, dvs. sådan mark där en byggnad normalt inte får uppföras. Den kan också uppföras trots att byggnadsarean på tomten enligt gällande detaljplan redan är fullt utnyttjad. I Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 3537-12 gjordes dock bedömningen att befintliga friggebodar skulle medräknas i en planbestämmelse som begränsar antalet komplementbyggnader. Boverket har i uppdrag att undersöka behovet av författningsändring med anledning av detta domslut (regeringsbeslut den 14 november 2013, dnr S2013/7950).

Bakgrund

Bestämmelserna om lättnader i bygglovsplikten tillkom huvudsakligen genom propositionen Om åtgärder mot krångel och onödig byråkrati, m.m. (prop. 1978/79:111 bil. 12). Lättnaderna syftade bl.a. till allmänna förenklingar i regelverket samt enklare administration, med den övergripande inriktningen att minska krångel och onödig byråkrati i den offentliga förvaltningen (a. prop. s. 1). Undantagen utvidgades 2008 efter förslag i propositionen Ett första steg för en enklare plan- och bygglag (prop. 2006/07:122 s. 45 f.).

Plangenomförandeutredningen har bedömt att listan med sådana åtgärder som normalt inte kräver bygglov bör kunna utökas (SOU 2013:34 s. 272–273). Enligt utredningen skulle en utökning av listan innebära en avlastning för byggnadsnämnderna och rättsväsendet i övrigt. Utredningens förslag behandlas i avsnitt 5.

Bland annat mot bakgrund av Plangenomförandeutredningens förslag redovisade regeringen i Budgetpropositionen för 2014 att regeringen

avsåg att ge Boverket i uppdrag att föreslå hur listan av åtgärder som är befriade från krav på bygglov kan utökas, bl.a. genom att öka byggnadsarean för sådana komplementbyggnader (t.ex. friggebodar) som det inte krävs bygglov för (prop. 2013/14:1, UO18, s. 48). Som en följd av detta gav regeringen i november 2013 Boverket i uppdrag att utreda förutsättningarna för att utöka den tillåtna storleken för sådana komplementbyggnader i anslutning till en- och tvåbostadshus som enligt 9 kap. 4 § PBL är undantagna från kravet på bygglov.

Boverket har undersökt förutsättningarna för att utöka undantagen från kravet på bygglov. I rapporten Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (rapport 2013:35) redovisar Boverket förutsättningarna för att dels utöka den bygglovsfria arean för dagens friggebodar från 15 till 20 kvadratmeter, dels undanta byggnader på upp till 25 kvadratmeter i anslutning till en- och tvåbostadshus från kravet på bygglov. Enligt rapporten ska sådana byggnader kunna fungera som komplementbyggnad, men ska även, till skillnad från friggebodar, kunna användas som självständiga bostäder. Maximal tillåten takhöjd föreslås vara 4 meter. Byggnaden ska kunna uppföras som en självständig bostad i strid med detaljplan, men medför inte någon rättighet att bilda någon ytterligare fastighet oöver vad planen medger. Kravet på bygglov ersätts av en anmälningsskyldighet där kravet på tekniskt samråd och kontrollansvarig tas bort. Anmälningsplikten regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Enligt Boverket bör det också finnas ett krav på anmälan vid ändrad användning från komplementbyggnad till självständig bostad. Möjligheten att bygga en eller flera friggebodar, som tillsammans inte får vara större än 15 kvadratmeter, och som varken kräver bygglov eller anmälan, kan enligt Boverket kombineras med förslaget.

4.2 Byggnad på 25 kvadratmeter utan krav på bygglov

Regeringens förslag: Komplementbostadshus och komplementbyggnader ska få uppföras i anslutning till en- och tvåbostadshus utan krav på bygglov, med vissa begränsningar. Byggnadsarean för sådana nya byggnader tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av det föreslagna regelverket för dessa byggnader ska inte få bli större än 25 kvadratmeter. För byggnaderna ska gälla en maximal tillåten taknockshöjd om 4 meter. Byggnaderna ska få uppföras närmare gränsen än 4,5 meter endast om de grannarna som berörs medger det. Byggnaderna ska få uppföras närmare ett järnvägsspår än 30 meter endast om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det. Krav på bygglov för dessa byggnader ska dock fortfarande gälla dels om kommunen har bestämt detta i en detaljplan, dels om byggnaderna är sådana från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt särskilt värdefulla som inte får förvanskas eller ingår i ett sådant bebyggelseområde. Krav på bygglov ska även gälla för att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller för att bygga om en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus om åtgärderna

ska ske inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- eller skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret. För ett komplementbostadshus ska inte lovfrihet gälla för att i dess omedelbara närhet uppföra ytterligare ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad utöver den maximala byggnadsarean på 15 respektive 25 kvadratmeter. Den begränsning avseende en byggnadsarea om 15 kvadratmeter som finns i 9 kap. 4 § första stycket 3 plan- och bygglagen ska endast avse sådana komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt samma paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser.

Regeringens bedömning: Byggnadsarean för nuvarande komplementbyggnader utan krav på bygglov bör inte utökas till 20 kvadratmeter. Boverket bör ges ett uppdrag att närmare utreda behovet av avstånd till gräns mot allmän plats, såsom gata, väg och park, men också om det kan vara lämpligt att inom ett sådant område uppföra mindre förråd, lekstugor m.m.

Boverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag, men i Boverkets förslag finns inga begränsningar i fråga om sådana bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller områden som är utpekade som riksintressen för totalförsvaret. Inte heller någon reglering av avstånd till järnväg fanns i Boverkets förslag. Boverket föreslår vidare en alternativ utökning av den bygglovsfria arealen för dagens frigebodan till 20 kvadratmeter.

Remissinstanserna: *Länsstyrelsen i Norrbottens län, Sveriges Kommun och Landsting, Villaägarnas riksförbund, Fastighetsägarna, Sveriges byggindustrier* och *Sveriges Bygg- och Järnhandlareförbund* tillstyrker förslaget. Även *jagvillhabostad.nu* tillstyrker förslaget i dess huvuddrag men saknar en analys utifrån den bostadssökandes perspektiv, om förslaget är tänkt som en åtgärd mot bostadsbristen. Förslaget bör omarbetas och kompletteras med en risk- och konsekvensanalys där de tänkta brukarna är i fokus. Organisationen saknar resonemang kring hyressättning, besittningsskydd, kontroll av brukarnas rättigheter och risken för hyresdiskriminering.

Uppsala kommun ställer sig positiv till förslaget, men menar att det bör förtydligas vilka bostäder som är att betrakta som en- och tvåbostadshus. För att undvika konflikter mellan grannar och karaktärsförändring av bostadsområden med små tomter föreslår kommunen att de bygglovsbefriade byggnaderna, över 15 kvadratmeter, alltid placeras minst 4,5 meter från gräns mot granne och minst 6 meter från gata. Det bör också förtydligas vilka aspekter ur ett säkerhets- och hälsoperspektiv som kan användas för att neka startbesked.

Blekinge tekniska högskola finner det praktiskt möjligt att genomföra Boverkets förslag till bygglovsbefriade byggnader på 25 kvadratmeter men finner stor risk för en sammanblandning mellan olika typer av bygglovsbefriade byggnader, planenliga uthus och huvudbyggnaders beståndsdelar. Det är därför tveksamt om förslaget verkligen kan leda till en förenkling av förutsättningarna för uthus. *Blekinge tekniska högskola* är tveksam till om den förmodade nyttan överväger över de komplikatio-

ner i handläggning av plan- och lovfrågor som otvetydigt kommer att uppstå.

Några instanser, däribland *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)*, *Kungl. Tekniska högskolan* och *Regelrådet* har förklarat att de inte kan lämna något svar med anledning av den korta remisstiden. Även *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* och *Umeå kommun* kritiserar det forcerade förfarandet, och menar att förutsättningarna gör det omöjligt för remissinstanserna att behandla förslaget på önskvärt sätt.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser vidare att konsekvensanalysen är otillräcklig och att förslaget inte kan antas påverka bostadsförsörjningen i de områden där behovet finns. Förslaget innebär ett icke önskvärt kringgående av regelsystemet och undergräver betydelsen av planarbete och förtroendet för plan- och byggregelverket. Ändringarna kan förväntas leda till stora negativa konsekvenser avseende omgivningspåverkan. Tillsynsärenden kan antas öka i en sådan omfattning att de förenklingar som förslagen syftar till inte kommer att förverkligas eftersom arbetsbördan för kommuner och överprövande myndigheter totalt sett kan befaras bli större. Förslagen kan utgöra ett hot mot möjligheten till planering och styrning av bebyggelseutvecklingen och innebär en inskränkning av enskilda medborgares möjlighet till demokratiskt inflytande över sin närmiljö samt en begränsning av deras rättighet att kunna överklaga beslut som går deras intresse emot. Domstolen framhåller också att en ordning som innebär större möjligheter till bygglovsbefrielse inte nödvändigtvis innebär en förenkling för byggherrar och myndigheter, en synpunkt som delas av flera kommuner. Förslaget ställer stora krav på byggherren som måste avgöra dels om åtgärden får uppföras bygglovsfritt, dels om åtgärden t.ex. kan medföra betydande olägenhet. När krav på kontakt med myndigheter och prövning i förväg försvinner, kan det befaras att antalet tillsynsärenden ökar. En ordning där prövningen förskjuts från tillståndsbeslut till tillsynsärenden medför en ökad arbetsbelastning för myndigheter och domstolar, bl.a. beroende på att utredningsarbetet blir svårare och mer omfattande samt förskjuts uppåt i instanskedjan. Legaldefinitionen av tomt leder till att varje nytt bostadshus skapar en rätt till ytterligare ett bostadshus m.fl. bygglovsfria åtgärder (jfr 1 kap. 4 §). Förslaget är inte begränsat till planlagt område utan gäller även för markområden där markens lämplighet för boende över huvud taget inte är prövad. Den prövning som har gjorts genom en detaljplan har inte någon betydelse eftersom uppförandet av byggnaden får ske i strid med planbestämmelserna, även om marken är olämplig att bebygga. Det startbesked som ska krävas enligt förslaget är ett myndighetsbeslut som inte kan överklagas, inte heller av den som gjort anmälan. Att beslutet inte går att överklaga har negativa konsekvenser för andra berörda. Bostadshus som uppförts på mark som är olämplig, bl.a. av skäl som oacceptabla bullernivåer, kan förväntas medföra ett ökat antal anmälningar med krav på åtgärder enligt miljöbalken vilket kan påverka t.ex. Försvarsmakten. Möjligheten att genom en detaljplan införa bygglovsplikt kommer inte att uppväga angivna nackdelar. Den tillsyn som kommunerna är ansvariga för kommer inte heller att vara ett fullgott skydd mot att olämplig bebyggelse uppstår. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påpekar att det är förhållandevis vanligt med överklagande av bygglov med anledning av att en granne inte anser att det

ska byggas, t.ex. på grund av förlorad utsikt eller ökad insyn. Om nya bostadsbyggnader tillåts utan bygglov och i strid med befintliga detaljplaner kommer dessa synpunkter att dyka upp först när byggandet påbörjas och grannen får kännedom om planerna. Befintliga detaljplaner kan vara utformade på en mängd olika sätt och ibland med syften som kan ha både med utsikt och med insyn att göra. Det finns risk för att det uppstår byggnation som är i strid med det centrala syftet med vissa detaljplaner vilket i sin tur kan leda till granntvister som belastar såväl byggnadsnämnderna som efterkommande instanser i kedjan. Vidare anser domstolen att det i lagstiftningen måste klargöras att de nya bostadsbyggnaderna inte ska få bilda egna fastigheter.

Flera av de myndigheter som svarat på remissen är kritiska till förslaget. *Statens energimyndighet* avstyrker förslaget eftersom det inte helt beaktat konsekvenser och risker utifrån ett energieffektiviseringsperspektiv. Den samhällliga kontrollen av de krav som finns på området skulle minska. *Naturvårdsverket* pekar på vikten av att framtida informationsinsatser kring eventuella nya regler måste inbegripa information om att förslagen inte innebär någon förändring vad gäller tillämpningen av bestämmelserna om strandskydd enligt miljöbalken. *Trafikverket* anser att det hade varit lämpligt med en bredare konsekvensanalys och att förslaget hade beaktat svårförenliga situationer mellan infrastruktur och boende. Risker för försämrad trafiksäkerhet, trafikstörningar och också t.ex. nya byggnader som används för bostadsändamål där trafiken kan orsaka olägenheter (som i sin tur genererar åtgärdskostnader för infrastrukturhållaren) behöver beaktas. Förslaget bör kompletteras i syfte att minimera risker för olägenheter och säkerhet. *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslagen enligt rapporten eftersom de riskerar att negativt påverka byggnadsmiljöer och byggnader i alltför hög grad, en synpunkt som delas av flera länsstyrelser och kommuner, bl.a. *Nacka* och *Arvidsjaurs kommun*. Vidare menar Riksantikvarieämbetet att förslagen är oförenliga med regeringens preciseringar avseende miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Rapportens förslag kan ge omfattande påverkan på kulturmiljöer. En anmälningsplikt enligt rapportens förslag ersätter inte fullt ut den viktiga bedömningsinstans som bygglovsprövningen utgör, exempelvis när det gäller hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och en god helhetsverkan. En byggnad om 25 kvadratmeter och 4 meter i taknockshöjd kan innebära en omfattande negativ påverkan på omgivningen. *Handisam* har uppfattat Boverkets förslag som att det inte ska ställas krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning vid bostadsinredning, vilket *Handisam* motsätter sig.

Flertalet länsstyrelser är övervägande kritiska mot förslaget. *Länsstyrelsen i Stockholms län* menar att förslaget inte lever upp till intentionerna i nya PBL, där ett viktigt syfte var att lägga grunden för en ökad förutsägbarhet i plan- och byggprocessen och att minska antalet skador och fel i nya byggnader. Detaljplaneinstrumentets funktion som kraftfullt verktyg för att förebygga konflikter och risker i den byggda miljön försvagas. I Boverkets förslag saknas ett helhetsperspektiv där man väger in effekterna av Plangenomförandeutredningens förslag om bygglovbehandling av tillbyggnader av en- och tvåbostadshus, en synpunkt som delas av flera kommuner. Det finns risker för hälsa och säkerhet när nya

bostadshus kan byggas på mark som i detaljplan belagts med byggnadsförbud, exempelvis på grund av närheten till en farligt godsled. Förslagets negativa konsekvenser i form av ökat tillsynsbehov för byggnadsnämnden, risk för grannkonflikter, m.m. överstiger vida förslagets positiva konsekvenser för bostadsförsörjningen, även detta en synpunkt som delas av flera kommuner och länsstyrelser. *Länsstyrelsen i Dalarnas län* tycker att förslaget är positivt i den bemärkelsen att byggherren ges större möjligheter till självbestämmande samt att förslaget skulle kunna medföra ett ökat byggande av bostäder. Länsstyrelsen ser risker i form av stora olägenheter för grannar. Även *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* avstyrker förslaget, bl.a. eftersom det föreslagna förfarandet med bygganmälan innebär att byggnadsnämnden i praktiken ändå måste göra en bygglovsprövning. Kommunerna kan också drabbas av stora och svårbedömda kostnader för utbyggnad av vatten, avlopp, vägar och annan kommunal service om förslaget genomförs. Det är inte heller möjligt att samhället ska reglera att just ungdomar eller studenter ska bo i dessa bostäder. Det finns risk för att personer med en svag ställning på bostadsmarknaden kommer att tränga ihop sig i för små lägenheter under otrygga upplåtelseformer.

Flera kommuner är kritiska till förslaget. *Nacka kommun* befarar att förslagen skulle få förödande konsekvenser för kommunens värdefulla miljöer, medföra rättsosäkerhet både för fastighetsägaren, grannar och för nämnden som tillsynsmyndighet. Många villatomter är små och har redan i dagsläget väl tilltagna byggrätter med stora huvudbyggnader och 1–2 komplementbyggnader på vanligen 40–60 kvadratmeter. I dessa planer har nämnden redan tagit ställning till lämpligt antal komplementbyggnader, deras sammanlagda area och användning. Att grannars möjlighet att överklaga tas bort är olyckligt i kombination med att byggnadsnämnden inte heller gör en fullständig lovprövning, med allt som där ingår av bedömning av olägenhet och placering med hänsyn till sådan mark som i detaljplanen markerats som olämplig att bebygga på grund av ledningar, terräng, natur eller närhet till gata, särskilt med tanke på att det är fråga om relativt stora byggnader. Kommunen ser en risk för att oövliga bostadsrättsföreningar kommer att bildas, när det i anslutning till ett tvåbostadshus uppförs ytterligare en självständig bostad. *Linköpings kommun* avstyrker förslaget och framför bl.a. att en bygglovsbefriad åtgärd ska vara av en sådan karaktär att någon samhällskontroll inte behövs eftersom risken vid fel bedöms som liten. Förslaget innebär att komplementbyggnader kommer att kräva samhällskontroll genom anmälan och kommunen menar därför att den föreslagna nya byggnadstypen inte lämpar sig som bygglovsfri. *Lunds kommun* anser att förslaget kan leda till att kommunens infrastruktur påverkas utan att samhället kan planera, påverka eller ingripa. *Lysekils kommun* påpekar att landets kommuner har mycket olika förutsättningar och behov gällande ungdoms- och studentbostäder. I de storstäder med högre utbildningar där behovet av studentbostäder är större, finns tomter stora nog att placera nya självständiga men mindre bostäder på ett relativt långt avstånd från stadskärnan, medan dessa nya byggnader på mindre orter kan komma att uppföras i eller i omedelbar anslutning till centrum. Om detta sker utan samhälleligt inflytande ökar också behoven av tillsyn i efterhand, speciellt i mindre kommuner med redan ansträngda resurser. Det krävs en ändring i fastig-

hetsbildningslagen (1970:988) eftersom många detaljplaner saknar bestämmelse om minsta tomtstorlek. *Sollentuna kommun* föreslår att bygglovbefrielse bara ska gälla för tomter större än 1000 kvadratmeter.

Sveriges arkitekter avstyrker förslaget eftersom det riskerar att leda till ökad regelförvirring då exempelvis vissa åtgärder på fasad kräver bygglov medan uppförande av ett helt bostadshus inte behöver göra det. Konsekvensbeskrivningen är otillräcklig med avseende på hur förslaget påverkar möjligheterna till långsiktigt hållbar stadsutveckling. *Sveriges stadsarkitektförening* avstyrker förslaget som befaras leda till att stadsmiljö kvalitet och attraktivitet i den bebyggda miljön påverkas negativt genom bristande utformning och stadsbyggnadsmässigt olämplig placering. Förslaget utgör en obalanserad avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Undantag från krav på bygglov

Befolkningstillväxten i landet är hög. De närmaste fem åren förväntas befolkningen enligt Statistiska Centralbyrån öka med mer än 90 000 invånare per år (SCB statistiska meddelanden BE 18 SM 1301, s. 6). Samtidigt har Sverige under de senaste åren underinvesterat i bostadssektorn. Jämfört med våra nordiska grannländer har det byggts ungefär hälften så många bostäder per person. Dessa faktorer har lett till att det på många håll i landet finns en betydande brist på bostäder. Enligt Boverkets rapport *Bostadsmarknaden 2013–2014* – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013 (rapport 2013:19) uppger 126 kommuner att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Inte minst är det svårt för unga och studenter att hitta en bostad.

Boverkets förslag skulle göra det möjligt att etablera ytterligare bostäder i anslutning till befintliga en- och tvåbostadshus. Enligt regeringens bedömning skulle sådana bostäder utgöra ett värdefullt tillskott på en ansträngd bostadsmarknad. Samtidigt skulle Boverkets förslag göra det möjligt för den enskilde att i högre grad bestämma själv över hur den egna fastigheten bör användas och utvecklas.

Samhällets prövning av olika byggåtgärder har två syften. Vid prövningen av lov ska byggnadsnämnden bevaka att den tilltänkta åtgärden är lämpligt lokaliserad, utformad och utförd med hänsyn till samhällets intressen. En åtgärd ska också vara lämplig sett från grannarnas synpunkt. Om varken samhällets eller grannars rätt träds för när bör det alltså vara möjligt att avstå från prövning (prop. 1985/86:1 s. 81).

Redan i dag finns flera undantag från det generella kravet på bygglov i fråga om en- och tvåbostadshus. Erfarenheterna från dessa åtgärder är enligt regeringens uppfattning i huvudsak goda. Vanligtvis är det fastighetsägaren själv som påverkas mest av hur åtgärden utformas och placeras och i stort sett alla fastighetsägare har gjort väl avvägda val i fråga om åtgärden och dess utformning och placering i den befintliga miljön.

PBL:s bestämmelser är utformade för att ta hänsyn till bl.a. den enskilda människans frihet (jfr 1 kap. 1 § PBL). Regeringen anser att det finns goda skäl att tro att den enskilde även i fortsättningen kommer att

utveckla sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt, även om undantagen från kravet på bygglov utökas.

Kraven på bygglov bör enligt regeringens uppfattning inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets och grannars intressen, t.ex. i fråga om kulturmiljöhänsyn, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, trafiksäkerhet och krav på brandskydd. I detta ligger även att undantagen från kraven på bygglov bör utformas så att risken för allvarliga byggfel begränsas, eftersom ett byggfel kan medföra onödiga kostnader för såväl samhället som den enskilde.

Flera remissinstanser har påtalat att förslaget innebär ett försvagande av detaljplaneinstrumentet som verktyg för att skapa tydliga förutsättningar för bebyggelse inom ett område. Regeringen anser att denna påverkan bör sättas i relation till det utrymme som likväl finns för att utöka den enskildes möjligheter för att bestämma över sin egen fastighet ytterligare genom att undanta fler åtgärder från kravet på bygglov. Inom sammanhängande bebyggelse får ett visst begränsat mått av oförutsedda byggnadsåtgärder på en grannfastighet anses ligga inom ramarna för vad som bör kunna accepteras av den enskilde fastighetsägaren. Möjligheten att i vissa fall kunna undanta byggnader på upp till 25 kvadratmeter kan även leda till att nya små bostäder kan tillkomma snabbt på orter med bostadsbrist. Detta skulle i första hand innebära en avlastning för unga och studenter.

Flera remissinstanser har kritiserat att Boverkets rapport har tagits fram på kort tid och att remisstiden varit begränsad. Regeringen är medveten om att tidsramarna varit snäva, men konstaterar ändå att alla berörda instanser har getts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. För att i någon mån kompensera den korta remisstiden har även ett remissmöte hållits där remissinstanser gavs möjlighet att ta del av Boverkets förslag och lämna synpunkter muntligen.

Förslaget om en ny typ av komplementbyggnad är till sin karaktär en möjlighet till undantag från de generella reglerna om krav på bygglov och är en vidareutveckling av det redan existerande undantaget för komplementbyggnader på högst 15 kvadratmeter. Reformen som kan resultera i att fler bostäder byggs är av hög prioritet och regeringen bedömer därför att det finns ett stort samhällsintresse i att förändringarna kommer till stånd så snart som möjligt.

Flera remissinstanser har framfört invändningar mot tanken att göra det möjligt att kunna uppföra ytterligare en bostad på 25 kvadratmeter i anslutning till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Delvis är de farhågor som remissinstanserna ger uttryck för av samma slag som framfördes när friggebodsreformen infördes (prop. 1978/79:111). Enligt regeringens mening kan det inte uteslutas att möjligheten att uppföra en bostad på 25 kvadratmeter i det enskilda fallet kan leda till olägenheter för omgivningen. Regeringen bedömer emellertid att det allmänna intresset av att skapa förutsättningar för ytterligare bostäder samt hänsynstagandet till att den enskilde så långt som det är möjligt bör ha möjlighet att själv bestämma över sin egendom överväger de nackdelar som undantagsvis kan komma att uppstå. För att begränsa eventuella negativa konsekvenser finns emellertid skäl att göra vissa ändringar i förhållande till det förslag

som redovisades i Boverkets rapport. Vidare finns skäl för att inom ett antal år göra en utvärdering av reformen.

Samtidigt som en möjlighet bör ges att utan krav på bygglov uppföra en byggnad på maximalt 25 kvadratmeter bör tydliggöras att den begränsning avseende en byggnadsarea om 15 kvadratmeter som finns i 9 kap. 4 § första stycket 3 PBL endast ska avse sådana komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt den paragrafen.

Komplementbyggnader och komplementbostadshus

Termen en- och tvåbostadshus är ett väl etablerat begrepp inom plan- och bygglagstiftningen. Bland annat är vissa åtgärder på och i anslutning till sådana hus undantagna från kravet på bygglov enligt 9 kap. 4–6 §§ PBL. I termen ligger att ett en- eller tvåbostadshus i normalfallet utgör huvudbyggnaden på en tomt. I anslutning till en sådan huvudbyggnad kan även vissa komplementbyggnader finnas.

Om förslaget att undanta byggnader på 25 kvadratmeter från krav på bygglov ska kunna få någon effekt i fråga om bostadsförsörjningen är det önskvärt att de byggnader som avses utgöra en bostad så långt som möjligt kan fungera självständigt från det befintliga en- eller tvåbostadshuset. I detta ligger bl.a. att det ska kunna vara möjligt att bo självständigt i byggnaden utan att den som bor i byggnaden måste förlita sig på utrymmen och utrustning för t.ex. tvätt och förvaring i huvudbyggnaden.

Byggnaden med bostaden bör samtidigt ses som ett komplement till ett en- eller tvåbostadshus. Byggnaden bör med andra ord inte generera någon rätt till ytterligare komplementbyggnader eller andra åtgärder som kan vidtas utan krav på bygglov på tomten. Den lilla byggnaden bör inte heller anses ha en egen tomt på så sätt som avses i definitionen av tomt (jfr 1 kap. 4 § PBL), utan byggnaden delar på huvudbyggnadens tomt på samma sätt som andra komplementbyggnader gör.

För att särskilja den nya byggnadstypen från befintliga en- och tvåbostadshus anser regeringen att det behövs ett delvis nytt regelverk. Det är också lämpligt att byggnadstypen får ett eget namn. Regeringen anser att *komplementbostadshus* är en bra benämning. Denna benämning bör endast avse de fall där komplementbyggnaden används som självständig bostad.

En komplementbyggnad enligt förslaget bör kunna användas som en fristående bostad i strid med vad som har angetts i en detaljplan. Enligt regeringens mening bör det emellertid inte vara nödvändigt att den nya byggnaden används som en bostad. Om den enskilde så önskar bör byggnaden även kunna användas på samma sätt som andra komplementbyggnader, t.ex. som garage, förråd eller gäststuga. Enligt regeringens mening bör det även vara möjligt att dela upp den maximala arean på 25 kvadratmeter i flera fristående delar. Exempelvis skulle 20 kvadratmeter av arean kunna användas som studentbostad medan 5 kvadratmeter används som förråd.

Höjden på en byggnad bör vara proportionerlig till arean för att uppfylla kravet på god formverkan i 8 kap. 1 § första stycket 2 PBL. En byggnads proportioner är också viktiga för att den ska smälta in i befint-

lig bebyggelse i omgivningen. Boverket har förordat att den maximalt tillåtna taknockshöjden bör anges till 4 meter för byggnader på 25 kvadratmeter. Regeringen anser att detta mått är lämpligt, såväl från allmän som från enskild synpunkt.

Det får antas finnas ett stort intresse hos villaägare av att på ett enkelt sätt kunna uppföra komplementbyggnader och komplementbostadshus på den egna tomten. Regeringen bedömer att de tänkbara negativa konsekvenserna av ytterligare bygglovfria byggnader, såsom förvanskning av ett områdes karaktär, eventuella grannkonflikter och risken för brister i det tekniska utförandet, är förhållandevis begränsade i förhållande till det mervärde som de nya byggnaderna kan antas medföra för ett stort antal enskilda husägare.

Avstånd till gräns

Boverket har föreslagit att de nya komplementbyggnaderna och komplementbostadshusen inte ska placeras närmare gräns än 4,5 meter. På samma sätt som gäller för dagens friggebodar ska de nya komplementbyggnaderna och komplementbostadshusen dock kunna placeras närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

Flera remissinstanser har framfört att det är oklart vad som avses med gränsen och vad som gäller vid gräns mot en allmän plats såsom exempelvis en gata, väg, park och järnväg.

När det gäller gräns mot järnväg har särskilda farhågor framförts av *Trafikverket*. Ett uppförande av en bostad nära järnväg skulle kunna innebära en ökad risk för försämrad trafiksäkerhet och trafikstörningar särskilt på grund av de tekniska system för kraftförsörjning och signaler som finns vid järnväg.

Mot bakgrund av framförda synpunkter är det regeringens bedömning att ett krav om särskilt avstånd till järnvägsområde bör författningsregleras. Ett avstånd om 30 meter från spårets mitt får anses vara rimligt utifrån en bedömning av hastighet, grad av störning, elfält och riskbilden i övrigt, jfr rapporten *Järnvägen i samhällsplaneringen* som Banverket gav ut 2009 (s. 15). Om infrastrukturförvaltaren medger det bör dock en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus kunna uppföras närmare än 30 meter från spårets mitt. Med infrastrukturförvaltare avses den som förvaltar järnvägsinfrastruktur och driver anläggningar som hör till infrastrukturen, jfr 1 kap. 4 § järnvägslagen (2004:519).

Mot bakgrund av de remissynpunkter som har framförts avseende frågan om avstånd till gräns avser regeringen att ge Boverket i uppdrag att närmare utreda behovet av en reglering av avstånd till gräns mot allmän plats såsom gata, väg och park, men också frågan om det inom ett sådant område kan vara lämpligt att uppföra mindre förråd, lekstugor, m.m.

En byggnad som undantas från kravet på bygglov bör ändå anmälas

Även om en åtgärd inte kräver bygglov kan det finnas krav på anmälan (9 kap. 16 § PBL). Krav på anmälan regleras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Krav på anmälan finns exempelvis för vissa installationer i byggnader.

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att ett undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till att tillkommande bostäder blir olämpliga i

förhållande till flera tekniska egenskapskrav. Några remissinstanser har framfört att det åtminstone bör krävas en anmälan för att inreda ytterligare en bostad.

Som Boverket anför i sin rapport är det lämpligt att sådana komplementbostadshus m.m. som kan uppföras utan krav på bygglov ändå anmäls till byggnadsnämnden i syfte att säkerställa vissa väsentliga samhällskrav. Regeringen delar denna uppfattning. Vilka krav som byggnadsnämnden bör bedöma inför beslut om startbesked behandlas närmare i avsnitt 7.

Inga komplementbostadshus inom sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla

PBL anger att en byggnad som är särskilt värdefull – från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt – inte får förvanskas. Förbudet gäller även hela bebyggelseområden (8 kap. 13 §). Vidare finns krav på att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap. 17 §).

Boverkets förslag om undantag från krav på bygglov innehåller inget undantag för sådana särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden. Flera remissinstanser har uttryckt oro för att fler undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till negativa konsekvenser för bl.a. kulturhistoriskt värdefulla miljöer. En av anledningarna är att det kan vara svårt eller till och med omöjligt att i efterhand rätta till en eller flera åtgärder som resulterat i att ett värdefullt område förvanskas.

Regeringen delar denna uppfattning och förordar därför att begränsningar införs i förslaget i syfte att värna särskilt värdefulla områden. För dessa byggnader och bebyggelseområden bör således fortfarande krav på bygglov gälla så att byggnadsnämnden kan säkerställa att den tilltänkta åtgärden är lämpligt lokaliserad, utformad och utförd med tillräcklig hänsyn till kulturmiljön.

Det kan ibland vara svårt att avgöra en byggnads eller ett bebyggelseområdes värde ur kulturmiljösynpunkt. Det kan invändas att det är olämpligt att knyta frågor om bygglovspflicht till sådant som är svårt att bedöma för den enskilde. Kravet på att byggnader och bebyggelseområden inte får förvanskas gäller emellertid oavsett om åtgärden kräver lov eller inte. Den enskilde riskerar med andra ord att byggnadsnämnden griper in om åtgärder vidtas som strider mot förvanskningförbudet. Många kommuner tillhandahåller redan i dag underlag som underlättar för den enskilde att bedöma vilka byggnader och bebyggelseområden som omfattas av förvanskningförbudet. Att det i vissa fall kan vara svårt att avgöra värdet ur kulturmiljösynpunkt medför sålunda ingen annan bedömning för regeringens del.

Redan i dag är det möjligt för en kommun att i en detaljplan besluta att det krävs bygglov för att uppföra en friggebod förutsatt att området utgör en värdefull miljö (9 kap. 8 §). Regeringen anser att det är lämpligt att denna möjlighet utsträcks till att även omfatta de nya komplementbyggnaderna och komplementbostadshusen.

Krav på bygglov inom riksintressen för totalförsvaret

Försvarmaktens anläggningar har i flera fall en stor omgivningspåverkan, i första hand i form av buller från exempelvis flottiljflygplatser och skjutfält. Om fler bostäder tillkommer i närheten av dessa anläggningar utan att ha föregåtts av en bygglovsprövning finns dock risk att det påverkar förutsättningarna vid en förnyad tillståndsprövning av verksamheten i fråga. Svea hovrätt (Mark- och miljöoverdomstolen) har påtalat att det faktum att beslutet om startbesked inte går att överklaga kan innebära att bostadshus som uppförts på mark som är olämplig, bl.a. av skäl som oacceptabla bullernivåer, vilket kan förväntas medföra ett ökat antal anmälningar med krav på åtgärder enligt miljöbalken vilket i sin tur kan påverka t.ex. Försvarmakten. Häruöver har, såvitt avser förslaget om att undanta tillbyggnader om 15 kvadratmeter från kravet på bygglov (se vidare avsnitt 5.2), Luleå kommun föreslagit att det generella undantagen för bygglovsbefrielse för dessa åtgärder kompletteras till att även gälla riksintresset för totalförsvaret.

För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör regeringen bedömningen att bestämmelserna om undantag från kravet på bygglov för små komplementbostäder inte bör gälla inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken när det är fråga om flygplatser och övnings- eller skjutfält. Dessa områden hör till det planeringsunderlag som kommunen enligt 3 kap. 4 § PBL ska redovisa i sin översiktsplan och som därmed är allmänt tillgängligt. Vad som avses med *i anslutning till* bör i första hand motsvaras av de s.k. influensområden som Försvarmakten redovisar i samband med Försvarmaktens redovisning av riksintressen för totalförsvarets anläggningar enligt förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden m.m. och enligt denna förordning är skyldig att lämna till länsstyrelsen. Influensområdet är det område inom vilket verksamhetens omgivningspåverkan, huvudsakligen i form av buller, kan innebära olägenheter för människors hälsa och därmed ett hinder för framför allt samlad bostadsbebyggelse. När det gäller flygplatser finns även influensområden för luftrum och stoppområden för höga objekt. Dessa påverkar dock inte förutsättningarna för uppförande av komplementbostadshus eller tillbyggnader. Byggnation inom sådana influensområden kan därför inte anses ske i anslutning till sådant riksintresseområde som avses. Det är endast influensområden för buller som anses berörda i detta sammanhang. Influensområden kan förändras i och med att verksamheten ändrar karaktär eller omfattning. Försvarmakten är dock skyldig att tillhandahålla en aktuell redovisning av riksintressena.

Begränsningen innebär att nya bostäder inom dessa områden måste föregås av en bygglovsprövning, varpå bl.a. lämpligheten i förhållande till översiktsplanen måste prövas och det också finns möjligheter till prövning av beslut i ett tidigt skede. Det bör dock noteras att det faktum att krav på bygglov gäller även för komplementbostadshus inom dessa områden inte innebär något generellt förbud mot att bygga små bostäder.

Nya komplementbyggnader kan omfattas av krav enligt annan lagstiftning

Komplementbyggnader omfattas inte bara av reglerna i PBL. Den omständigheten att en åtgärd undantas från kravet på bygglov utesluter inte att åtgärden kan kräva tillstånd eller dispenser enligt annan lagstiftning, t.ex. i fråga om strandskydd enligt miljöbalken.

Generellt sett krävs ofta tillstånd enligt väglagen (1971:948) för åtgärder i anslutning till en allmän väg. Inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får bl.a. inte byggnader uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten utan länsstyrelsens tillstånd. Länsstyrelsen kan utöka avståndet till högst 50 meter (75 meter i vissa korsningar). Bestämmelserna om krav på tillstånd gäller inte inom områden med detaljplan och inte heller i fråga om åtgärder för vilka bygglov krävs (47 § väglagen). En komplementbyggnad som kan uppföras utan krav på bygglov kan således i vissa fall i områden som inte omfattas av detaljplan i stället kräva tillstånd från länsstyrelsen enligt väglagen.

För att ansluta en ny bostad till en allmän va-anläggning krävs det vanligtvis en anmälan till kommunen.

I områden utsatta för buller från exempelvis industri, transportinfrastruktur eller militär verksamhet finns risk för att nya bostäder innebär att fler människor kommer att uppleva störningar vilket i förlängningen kan leda till konsekvenser för verksamheten eller infrastrukturhållaren. Denna problematik behandlas i ett annat ärende.

Utökning av arean på friggebodar till 20 kvadratmeter

I Boverkets rapport redovisas ett alternativt förslag om att öka den tillåtna storleken på friggebod enligt dagens regelverk från 15 till 20 kvadratmeter. Samtidigt skulle anmälningsplikt införas även för dessa byggnader i de fall de (med grannens medgivande) placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Byggnadsnämndens bedömning bör i sådana fall, enligt Boverkets förslag, endast avse frågor om säkerhet mot brandspridning.

Regeringen gör, liksom flera remissinstanser, bedömningen att det finns en uppenbar risk för regelförvirring om förslaget avseende komplementbyggnader och komplementbostadshus på högst 25 kvadratmeter skulle kombineras med en utökad area för de nuvarande friggebodarna från 15 till 20 kvadratmeter dels då den ytmässiga skillnaden är så liten, dels då nya regler om anmälningsplikt i vissa fall skulle gälla för dessa större friggebodar men inte för mindre friggebodar. Det skulle då finnas tre olika regelverk för komplementbyggnader. Den reella nyttan med en sådan förändring skulle också vara så begränsad att den inte uppväger den ökade administration och prövningsförfarande som skulle bli fallet med tanke på att friggebodar ofta placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Regeringen delar därför Boverkets bedömning att dessa förändringar inte bör kombineras.

Undantag från krav på byggförsäkring är inte aktuellt

Boverket föreslår i sin rapport att komplementbyggnader enligt de föreslagna nya reglerna ska undantas från kravet på byggförsäkring enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. Regeringen har i lagrådsremissen Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen och ny

lag om färdigställandeskydd föreslagit att lagen ska upphävas, varvid frågan om byggfelsförsäkring i fråga om komplementbyggnader m.m. inte är aktuell.

4.3 Undantag från krav på bygglov vid uppförande gäller också vid tillbyggnad m.m.

Regeringens förslag: De nuvarande bestämmelserna om uppförande av maximalt 15 kvadratmeter stora komplementbyggnader eller de föreslagna bestämmelserna om uppförande av maximalt 25 kvadratmeter stora byggnader utan krav på bygglov ska också gälla vid tillbyggnad av sådan byggnad men med de byggnadsareabegränsningar som gäller för respektive byggnadstyp. Krav på bygglov ska inte gälla för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus förutsatt att den ändrade byggnaden tillsammans med övriga byggnader som uppförts med stöd av bestämmelserna i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter.

Boverkets förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Boverket har inte föreslagit en justering av de nuvarande bestämmelserna om friggebodarna för att tydliggöra att bestämmelserna inte bara avser uppförande av byggnad utan också vid tillbyggnad av sådan byggnad. När det gäller förslaget om undantag från krav på bygglov även vid ändring av en byggnad från komplementbyggnad till komplementbostadshus innebär Boverkets förslag en reglering på förordningsnivå.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte närmare kommenterat detta förslag.

Skälen för regeringens förslag: Undantaget från krav på bygglov för s.k. friggebodar enligt dagens regelverk gäller enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) *uppförande* av byggnad. Detta kan tolkas som att *tillbyggnader* av bygglovfria byggnader kräver bygglov, även om den totala ytan inte överskrider 15 kvadratmeter. Av förarbetena framgår emellertid att det inte krävs bygglov för att ändra en friggebod inom ramen för de begränsningar som anges i lagen (prop. 1978/79:111, bil. 12, s. 23). Regeringen bedömer att det bör förtydligas att undantaget från krav på bygglov även ska gälla sådana tillbyggnader som det nu är frågan om. På samma sätt bör krav på bygglov inte ställas på tillbyggnader av komplementbostadshus, men i övrigt omfattas av krav på anmälan enligt samma villkor som för uppförande av ett sådant hus.

Regeringen gör också bedömningen att det i regelverket bör vara tydligt att krav på bygglov inte heller bör gälla vid ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus. Däremot bör krav på anmälan gälla på samma sätt som gäller vid uppförande av komplementbostadshus.

5 Fler åtgärder kan utföras utan krav på bygglov

5.1 Gällande rätt

I plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges att det krävs bygglov för bl.a. nybyggnad, tillbyggnad och vissa ändringar av en byggnad. Från detta generella krav finns flera undantag, framför allt när det gäller en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader). Det krävs bl.a. inte bygglov för vissa murar och plank kring uteplatser eller för att ordna ett skärmtak över uteplatsen eller över en altan, balkong eller entré. Detta förutsätter bl.a. att skärmtaket inte täcker en större area än 15 kvadratmeter. Vidare krävs inte bygglov för att i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en s.k. friggebod, förutsatt att komplementbyggnaden, tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov, inte har en större byggnadsarea än 15 kvadratmeter eller en taknockshöjd som inte överstiger 3 meter. Åtgärderna får inte anordnas närmare gränsen än 4,5 meter, om inte de grannar som berörs medger det. Av detta följer bl.a. att en åtgärd inte får placeras närmare en gata eller väg än 4,5 meter, med mindre än att det finns bygglov för åtgärden, eftersom det där inte finns någon granne som kan medge ett undantag från regeln. En friggebod får inte heller uppföras utan bygglov om kommunen i detaljplanen har bestämt att åtgärden kräver lov, med anledning av att det är fråga om en värdefull miljö.

Undantagen får framför allt betydelse inom områden som omfattas av detaljplan. Utanför områden med detaljplan krävs inte heller bygglov för att göra en liten tillbyggnad eller uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset. Detta förutsätter att grannarna har godkänt åtgärden, om åtgärden uppförs närmare gränsen än 4,5 meter, och att kommunen inte har infört krav på bygglov genom områdesbestämmelser. En annan förutsättning är att åtgärden inte vidtas inom en sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen (vilket föreligger om bebyggelsegruppen utgörs av 10–20 hus och de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark o.d., jfr BoU 1986/87:1 s. 100).

De åtgärder som är undantagna från kravet på bygglov enligt 9 kap. 4 § PBL är undantagna från kravet på att ett byggnadsverk inte får strida mot den detaljplan som gäller för området (10 kap. 2 § PBL). Detta innebär bl.a. att en friggebod kan uppföras på tomten, även om den byggrätt som detaljplanen medger redan är utnyttjad eller om planen anger att en viss plats inte får bebyggas av olika skäl.

Även om en åtgärd är undantagen från kravet på bygglov kan den medföra krav på anmälan (9 kap. 16 § PBL). I plan- och byggförordningen (2011:338) finns bestämmelser som medför att det krävs en anmälan för t.ex. en installation av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp

eller en sådan ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad, vilket bl.a. omfattar friggebodar.

I 2 och 8 kap. PBL finns vissa krav på hur byggnader ska utformas, bl.a. i fråga om att en byggnad ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, ha en god form-, färg- och materialverkan, ha vissa väsentliga tekniska egenskaper och att särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas och att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt. Att en åtgärd är undantagen från kravet på bygglov medför i sig inga lättnader i dessa krav. Om kraven inte är uppfyllda kan byggnadsnämnden ingripa enligt 11 kap. PBL.

5.2 Tillbyggnad av en- och tvåbostadshus på högst 15 kvadratmeter utan krav på bygglov

Regeringens förslag: Bygglov ska inte krävas för att på en- eller tvåbostadshus göra högst en tillbyggnad med en bruttoarea på högst 15 kvadratmeter. Sådana tillbyggnader ska få placeras närmare gränsen än 4,5 meter endast om de grannar som berörs medger det. Krav på bygglov för dessa tillbyggnader ska dock fortfarande gälla dels om kommunen har bestämt detta i en detaljplan, dels om tillbyggnaden ska göras på en byggnad som från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt är särskilt värdefull eller ingår i ett sådant bebyggelseområde. Krav på bygglov ska även gälla för dessa tillbyggnader om åtgärderna ska ske inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- eller skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret. Krav på bygglov ska gälla också om en tillbyggnad ska göras på ett komplementbostadshus om inte en sådan tillbyggnad kan göras utan krav på lov enligt de särskilda bestämmelser som föreslås gälla för komplementbostadshus.

Plangenomförandeutredningens förslag: överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen föreslog bl.a. att sådana områden som skyddas med särskilda bestämmelser i en detaljplan eller som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården inte bör omfattas av undantag från krav på bygglov (SOU 2013:34 s. 273). Regeringen föreslår att undantaget från kravet på bygglov inte ska gälla inom eller i anslutning till vissa anläggningar som är av riksintresse för totalförsvaret.

Remissinstanserna: Majoriteten av de remissinstanser som har uttalat sig i frågan avstyrker förslaget om ytterligare åtgärder som kan vidtas utan bygglov, huvudsakligen med hänsyn till författningstekniska brister i förslaget eller att de åtgärder som föreslås är olämpliga att undanta från krav på bygglov.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att förslaget kan genomföras under förutsättning att konsekvenserna utreds ytterligare. *Fastighetsägarna* har inga invändningar i sak mot föreslagna ytterligare bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påpekar att allmänmotiveringen anger att undantagen från krav på bygglov inte bör gälla för områden som skyddas i en detaljplan eller som är av riksintresse för kulturmiljövården, men att detta undantag inte återfinns i författningsförslaget. *Boverket* påpekar att

lovbefrielsen för en- och tvåbostadshus inte enbart omfattar grupphus- och förortsområden. Många värdefulla kulturmiljöer utgörs i dag av en- och tvåbostadshus, bl.a. ett antal byggnader i Gamla stan i Stockholm. I sådana miljöer kan det föreslagna undantaget från krav på bygglov få drastiska konsekvenser. *Trafikverket* befarar att en tillbyggnad utan bygglov kan medföra att byggnaderna placeras olämpligt och riskerar att utsättas för störningar från väg- och järnvägstrafik. Många känner inte till att väglagens krav på tillstånd för att placera byggnader nära väg kommer att behövas i fler fall än i dag. *Energimyndigheten* framhåller att en tillbyggnad kan påverka en byggnads energiförbrukning i hög grad och att det är viktigt att det tekniska egenskapskravet på energihushållning och värmeisolering säkerställs i den tillbyggda delen. *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget eftersom det kan innebära en förvanskning av kulturmiljöer.

Handisam anser att konsekvensutredningen är otillräcklig, bl.a. utifrån kommunens kostnader för bostadsanpassningsbidrag. *Handisam* undrar om tillbyggnaden kan vara i två våningar. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* anser att det viktigt att se till att nya bostäder är säkra och hälsosamma och att krav på energiåtgång och tillgänglighet uppfylls. *Länsstyrelsen i Kalmar län* befarar att kommunernas resurser för tillsyn i efterhand sannolikt behöver utökas och att förslaget riskerar att få negativa konsekvenser för bebyggelsens arkitektoniska och byggnadstekniska kvalitet. *Länsstyrelsen i Dalarnas län* anser att det måste framgå tydligt om en lovfri åtgärd kan genomföras endast en gång på en fastighet eller om den kan genomföras flera gånger och i så fall hur många gånger eller hur ofta. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* avstyrker förslaget, bl.a. eftersom många åtgärder ändå kommer att vara anmälningspliktiga vilket innebär att det inte blir någon större skillnad mot i dag.

Nynäshamns kommun är kritisk till att utöka listan med bygglovsbefriade åtgärder, eftersom en utökning av dessa skapar en del praktiska problem kring bl.a. bevis om åtgärdernas tillkomst samt hur byggnadsnämndens tillsyn ska bedrivas. *Linköpings kommun* avstyrker förslaget och menar att lovfriheten bör begränsas till att enbart innefatta inglasade uterum eller andra "lättare" tillbyggnader som inte medför ingrepp eller utökning av klimatskalet, där den lovfria arean bör utökas till 20 kvadratmeter. *Jönköpings kommun* menar att förslaget är oklart, bl.a. när byggrätt saknas eller det sker på mark som inte får bebyggas. *Lunds kommun* anser att det är positivt att åtgärder av enklare karaktär undantas från krav på bygglov, men att dessa lättnader inte bör gälla inom känsliga miljöer där bebyggelse omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser. Vidare finns en risk att den enskilde gör tolkningar av vad som inte kräver lov och att denne vidtar åtgärder som egentligen omfattas av lovplikt. *Malmö kommun* anser att författningsförslaget har sådana brister att det inte kan ligga till grund för lagstiftning samt att undantag från krav på bygglov endast bör gälla sådana åtgärder där återställande eller ändring inte medför en alltför kännbar ekonomisk förlust för fastighetsägaren och där risken för ingripande i efterhand är liten. Någon begränsning av hur många tillbyggnader som kan utföras utan krav på bygglov har inte reglerats. Människors hälsa och säkerhet måste tillgodoseas – att byggherren själv ska svara för brandsäkerhet och utrymningsfrågor är inte rimligt. Föreslagna åtgärder måste åtminstone vara anmälningspliktiga för att till-

godose skydd avseende brand och utrymning. *Båstads kommun* håller inte med om förslaget att det generellt ska vara bygglovsbefriat att göra en högst 15 kvadratmeter stor tillbyggnad, bl.a. eftersom det inte är klarlagt om fastighetsägaren får göra det oavsett om bygg rätt för tillbyggnaden finns eller inte. Listan med bygglovsbefriade åtgärder bör dock kunna utökas, t.ex. med altaner, vissa murar och plank och utbyggnader av inglasade uterum. *Göteborgs kommun* delar inte utredningens bedömning att fler bygglovsbefriade åtgärder skulle medföra en stor avlastning. Redan dagens bygglovsbefriade åtgärder är otydliga och allmänheten har ofta frågor kring hur de ska tolkas. Mer troligt är att en utökad lista tvärt om kommer att innebära att antalet frågor till byggnadsnämnden ökar stort. En tillbyggnad torde ofta beröra byggnadens bärande delar och kräva en anmälan enligt plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. *Örebro kommun* påpekar att dagens regler om teknisk kontroll är en viktig funktion för att upprätthålla kvaliteten i byggandet. Förslaget behöver kompletteras med en bestämmelse som anger att reglerna om start- och slutbesked och kontrollplan ska gälla även i de fall byggande sker utan bygglov. *Leksands kommun* anser att förslaget kommer att leda till mindre ändamålsenliga tillbyggnader då tolkningsföreträdet ligger hos fastighetsägaren. *Borlänge kommun* anser att fler frågor uppstår i det fall en tillbyggnad av huvudbyggnaden tillåts – inte minst i ekonomiskt hänseende, energieffektivitet osv. – än om det handlar om motsvarande yta för ett uthus. *Hudiksvalls kommun* anser att förslaget inte ska genomföras och att en tillbyggnad måste prövas genom ett bygglov så att det som ska byggas inte strider mot detaljplan, får en lämplig utformning, uppfyller tekniska krav, m.m. *Sveriges Kommuner och Landsting* anser att det är tveksamt att de åtgärder som listas i förslaget skulle vara de mest lämpliga för undantag från krav på bygglov. Så länge samhällets krav på användbarhet, tillgänglighet och tekniska egenskaper för bostäder är generella måste de gälla alla bostäder. Lättnader i den tekniska kontrollen för enkla åtgärder bör övervägas som ett komplement till bygglovsbefrielse. Sådana lättnader skulle underlätta för den sökande och minska handläggningskravet på kommunen.

Svenska Byggnadsvårdsföreningen avråder från att genomföra förslaget som kan medföra allvarliga förvanskningar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och få förödande konsekvenser, både för enskilda byggnader såväl som helhetsmiljöer. Åtgärderna bör alltid prövas i en bygglovsprocess. Möjligheter till ingripande i efterhand finns men är tungrodda att tillämpa och prioriteras ned i konkurrens med andra angelägna arbetsuppgifter. *Samfundet S:t Erik* delar uppfattningen att förslaget att slopa bygglovsplikten för tillbyggnader riskerar att få förödande konsekvenser på kulturmiljöer.

Länsstyrelsen i Skåne län tillstyrker att ytterligare åtgärder undantas från bygglovsplikt eftersom detta kan leda till att reglerna blir tydligare och att byggnadsnämnderna och överinstanserna avlastas. Flera länsstyrelser, bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser att de åtgärder som utredningen föreslår behöver preciseras och konsekvensbeskrivas innan de genomförs. *Västerås kommun* och *Uppsala universitet, juridiska fakultetsnämnden*, anser att förslaget att fler åtgärder kan befrias från kravet på bygglov är bra. *Umeå kommun* tillstyrker i huvudsak förslaget och menar att det innebär färre ärenden och därmed ökade resurser för hante-

ring av mer komplicerade frågor, men påpekar att en viktig frågeställning är hur ytterligare prövningsbefrielse kommer att påverka arkitekturen. Kommunen menar dock att undantaget från krav på bygglov inte bör avse sammanbyggda småhus eller kedjehus/radhus eftersom åtgärderna kommer att påverka grannarna. *Luleå kommun* tillstyrker förslaget att lovbefria tillbyggnader, men anser att det generella undantag som omnämns i utredningen behöver kompletteras till att även gälla riksintresset för totalförsvaret. Kommunen menar även att en diskussion bör föras kring hur den gestaltningsmässiga utformningen tas om hand, t.ex. bygglovsbefriade tillbyggnader för rad- och parhus. *Byggherrarna* och *Villaägarnas Riksförbund* tillstyrker förslaget, men förbundet konstaterar att lagtexten inte riktigt verkar överensstämma med allmän- och specialmotiveringen.

Kungl. Tekniska högskolan ifrågasätter om kommunen inte ska kunna utöka bygglovsplikten inom områden som utgör en värdefull miljö. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget av denna anledning.

Skälen för regeringens förslag

Bakgrund

Plangenomförandeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande att listan med sådana åtgärder som normalt inte kräver bygglov bör kunna utökas (SOU 2013:34 s. 272–273). Enligt utredningen har en utökning av listan ingen direkt betydelse för att påverka bostadsbyggandet i landet, men en utökning skulle innebära en avlastning för byggnadsnämnderna och rättsväsendet i övrigt. Dessa instanser kan i stället använda resurserna åt sådana prövningar som har större betydelse utifrån samhällets perspektiv. Utredningen föreslog bl.a. att undantagen i 9 kap. 4 § PBL ska utökas till att även omfatta en liten tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter, om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Prövningen bör inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets intressen

Som regeringen har redovisat i avsnitt bör 4.2 bör kraven på bygglov enligt regeringens uppfattning inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets och grannars intressen, t.ex. i fråga om kulturmiljöhänsyn, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, trafiksäkerhet och krav på brandskydd. I detta ligger även att undantagen från kraven på bygglov bör utformas så att risken för allvarliga byggfel begränsas, eftersom ett byggfel kan medföra onödiga kostnader för såväl samhället som den enskilde. Mot denna bakgrund har regeringen ansett att det finns förutsättningar för att utöka antalet åtgärder som kan vidtas utan krav på bygglov.

Enkla tillbyggnader till en- och tvåbostadshus kan göras utan bygglov

Plangenomförandeutredningens förslag innebär bl.a. att det inte ska krävas bygglov för att göra en liten tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter. På samma sätt som gäller för t.ex. friggebodar skulle tillbyggnaden få

placeras närmare gränsen än 4,5 meter endast om de grannar som berörs medger det. Som förslaget är utformat finns ingen gräns för hur många sådana tillbyggnader som skulle kunna ske på en viss tomt, och en tillbyggnad skulle inte heller vara begränsad till enbart en- och tvåbostadshus utan skulle även kunna ske utan bygglov på uthus, garage och andra små byggnader i anslutning till en- och tvåbostadshus.

Regeringen anser att huvuddragen i Plangenomförandeutredningens förslag är bra när det gäller förslaget att göra det möjligt att utan krav på bygglov göra en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter. Mot bakgrund av synpunkterna från remissinstanserna anser regeringen emellertid att förslaget behöver justeras i några avseenden.

Enligt regeringens uppfattning bör undantaget från kravet på bygglov när det gäller tillbyggnader endast omfatta en- och tvåbostadshus. Det finns även skäl att begränsa antalet tillbyggnader som kan komma i fråga till en, som flera remissinstanser har framfört. Det bör med andra ord inte vara möjligt att med stöd av bestämmelsen göra ytterligare en tillbyggnad om 15 kvadratmeter utan krav på bygglov. Ytterligare tillbyggnader kan dock ske utan krav på bygglov om kommunen genom en bestämmelse i en detaljplan har undantagit ytterligare tillbyggnader från krav på bygglov (jfr 9 kap. 7 § PBL) eller om tillbyggnaderna sammantaget utgör en sådan liten tillbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus utanför detaljplan som inte heller vidtas inom ett område med sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen (jfr 9 kap. 6 § PBL).

En tillbyggnad kan uppföras i flera plan. Storleksbegränsningen 15 kvadratmeter avser bruttoarea (jfr definitionen av bruttoarea i svensk standard, SS 21054:2009). En rimlig utgångspunkt är dock att utbyggnaden sker i markplanet. Det är således inte regeringens avsikt att möjliggöra byggandet av torn och liknande på en- och tvåbostadshus.

Tillbyggnader till uthus, garage och andra små byggnader bör enligt regeringens uppfattning inte omfattas av undantaget, bl.a. eftersom bebyggelsen i sådana fall – givet regeringens övriga förslag i denna lagrådsremiss – kan bli olämpligt omfattande i förhållande till andra intressen.

När det gäller s.k. friggebodar innebär den nuvarande ordningen att dessa som huvudregel kan placeras utan hänsyn till eventuella begränsningar i en detaljplan, så till vida kommunen inte har infört krav på bygglov i detaljplanen. Regeringen anser att denna ordning i huvudsak även bör gälla för sådana tillbyggnader som bör kunna uppföras utan krav på bygglov.

För byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla bör krav på bygglov gälla även i fortsättningen för yttre ändringar

Utredningen föreslog bl.a. att sådana områden som skyddas med särskilda bestämmelser i en detaljplan eller som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården inte bör omfattas av undantag från krav på bygglov. Detta framgick emellertid inte uttryckligen av utredningens författningsförslag.

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att fler undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till negativa konsekvenser för bl.a. kultur-

historiskt värdefulla miljöer. En av anledningarna är att det kan vara svårt eller till och med omöjligt att i efterhand rätta till en åtgärd som innebär en förvanskning av en byggnad. Som framgår av avsnitt 4.2 anser regeringen att det tänkta undantaget från kravet på bygglov för att göra en 25 kvadratmeter stor komplementbyggnad eller komplementbostadshus inte bör gälla sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §, i syfte att förhindra att värdefulla områden förvanskas.

Motsvarande bedömning bör enligt regeringens uppfattning även gälla i fråga om möjligheten att släppa på kravet på bygglov när det gäller 15 kvadratmeter stora tillbyggnader. Detta undantag bör inte enbart gälla sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utan även om den berörda byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Ingen bygglovsbefrielse inom riksintressen för totalförsvaret

Luleå kommun har föreslagit att undantagen för bygglovsbefrielse för tillbyggnad kompletteras till att även gälla riksintresset för totalförsvaret. Regeringen delar denna bedömning. Tillbyggnad kan i praktiken vara ett led i omvandling av ett fritidshus till permanentboende och därmed bidra till ökat antal boende i ett område. Det kan också utgöra en förutsättning för inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus (se vidare avsnitt 5.4). För att inte påverka viktiga försvarsintressen gör regeringen bedömningen att bestämmelserna om undantag från kravet på bygglov för små tillbyggnader inte bör gälla inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken och som avser flygplatser och övnings- eller skjutfält. Se vidare avsnitt 4.2.

Regeringen anser att det bör göras en anmälan till byggnadsnämnden

Även om en åtgärd inte kräver bygglov kan det finnas krav på anmälan (9 kap. 16 § PBL). Bl.a. krävs enligt PBF en anmälan för sådana ändringar som väsentligt påverkar brandskyddet, ändringar av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, eller för åtgärder som avser en installation eller väsentlig ändring av bl.a. anordningar för ventilation i byggnader. Redan av nu gällande bestämmelser följer att det ofta krävs en anmälan för att göra en tillbyggnad, även om kommunen kan ha upphävt kravet på bygglov genom en bestämmelse i detaljplanen (4 kap. 15 § jämförd med 9 kap. 7 § PBL).

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att ett undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till att tillkommande bostäder blir olämpliga i förhållande till flera tekniska egenskapskrav. Några remissinstanser har framfört att det åtminstone bör krävas en anmälan.

Som Boverket anför i sin rapport 2013:35 är det lämpligt att sådana komplementbostadshus m.m. som föreslås kunna uppföras utan krav på bygglov ändå anmäls till byggnadsnämnden i syfte att säkerställa vissa väsentliga samhällskrav. Regeringen delar denna uppfattning och bedömer att motsvarande resonemang även bör kunna tillämpas i fråga om sådana tillbyggnader som det nu är frågan om. Ett krav på anmälan bör

även minska riskerna väsentligt till att byggnadsnämnden får anledning att ingripa med tillsyn i ett senare skede.

Vilka krav som byggnadsnämnden bör bedöma inför beslut om startbesked behandlas närmare i avsnitt 7.

Undantaget från kravet på bygglov befriar inte från krav i andra lagar

Som har redovisats i avsnitt 5.2 omfattas en lovfri åtgärd inte bara av reglerna i PBL. Den omständigheten att en åtgärd undantas från kravet på bygglov utesluter inte att åtgärden kan kräva tillstånd eller dispenser enligt annan lagstiftning, t.ex. i fråga om strandskydd enligt miljöbalken eller när det gäller avstånd till vägområdet enligt väglagen. Även om den enskilde kanske inte känner till de krav som gäller enligt annan lag har byggnadsnämnden goda möjligheter att informera om dessa krav under den process som hör till anmälningsförfarandet.

5.3 Max två takkupor utan krav på bygglov

Regeringens förslag: Bygglov ska inte krävas för att på en- eller tvåbostadshus göra högst två takkupor. Antalet takkupor ska gälla per byggnad. Takkuporna ska få uppta högst halva takfallet. Takkuporna ska inte få innebära ingrepp i den bärande strukturen. Krav på bygglov för dessa takkupor ska dock fortfarande gälla dels om kommunen har bestämt detta i en detaljplan, dels om takkuporna ska göras på en byggnad som från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt är särskilt värdefull eller ingår i ett sådant bebyggelseområde. Krav på bygglov ska också gälla om takkupor ska byggas på ett komplementbostadshus.

Plangenomförandeutredningens förslag: överensstämmer i sak med regeringens förslag. Utredningen föreslog att det skulle vara möjligt att göra högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus m.m. utan krav på bygglov, förutsatt att takkuporna upptar maximalt halva takfallet och inte heller innebär ett ingrepp i den bärande konstruktionen (SOU 2013:34 s. 273). Detta motsvarar med smärre språkliga förändringar regeringens förslag.

Remissinstanserna: Majoriteten av de remissinstanser som har uttalat sig i frågan avstyrker förslaget om ytterligare bygglovsbefriade åtgärder, huvudsakligen med hänsyn till författningstekniska brister i förslaget eller att de åtgärder som föreslås är olämpliga att undanta från krav på bygglov.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att förslaget kan genomföras under förutsättning att konsekvenserna utreds ytterligare. *Fastighetsägarna* har inga invändningar i sak mot föreslagna ytterligare bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* tillstyrker att krav på bygglov tas bort för takkupor, men att förslaget bör förtydligas avseende hur en takkupas bredd påverkar byggnadshöjden. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påpekar att allmänmotiveringen anger att undantagen från krav på bygglov inte bör gälla för områden som skyddas i en detaljplan eller som är av riksintresse för kulturmiljövården, men att detta undantag inte åter-

finns i författningsförslaget. *Boverket* påpekar att lovbefrielsen för en- och tvåbostadshus inte enbart omfattar grupphus- och förortsområden. Många värdefulla kulturmiljöer utgörs idag av en- och tvåbostadshus, bl.a. ett antal byggnader i Gamla stan i Stockholm. I sådana miljöer kan det föreslagna undantaget från krav på bygglov få drastiska konsekvenser. *Energimyndigheten* framhåller att takkupor kan påverka en byggnads energiförbrukning i hög grad och att det är viktigt att det tekniska egenskapskravet på energihushållning och värmeisolering säkerställs i den tillbyggda delen. *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget eftersom takkupor kan innebära en förvanskning av miljöer, i synnerhet om de är placerade mot gatan. Åtgärderna bör även i fortsättningen avgöras med hänsyn och varsamhet till befintlig bebyggelse. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* anser att det är viktigt att bl.a. krav på energiåtgång uppfylls. Förslaget om att befria takkupor från bygglov kan leda till att byggnader förvanskas och att krav på utrymning och brandsäkerhet inte uppfylls. *Länsstyrelsen i Kalmar län* befarar att kommunernas resurser för tillsyn i efterhand sannolikt behöver utökas och att förslaget riskerar att få negativa konsekvenser för bebyggelsens arkitektoniska och byggnadstekniska kvalitet. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* avstyrker förslaget, bl.a. eftersom många åtgärder ändå kommer att vara anmälningspliktiga vilket innebär att det inte blir någon större skillnad mot i dag.

Nynäshamns kommun är kritisk till att utöka listan med bygglovsbefriade åtgärder, eftersom en ökning av dessa skapar en del praktiska problem kring bl.a. bevis om åtgärdernas tillkomst samt hur byggnadsnämndens tillsyn ska bedrivas. *Linköpings kommun* menar att en takkupa innebär ökade laster på taket och att det är svårt att se att ett sådant ingrepp inte skulle vara ett ingrepp i den bärande konstruktionen. Kommunen föreslår att reglerna för beräkning av byggnadshöjd ändras, så att de takkupor som avses i förslaget inte påverkar beräkningen av byggnadshöjden. *Jönköpings kommun* anser att förslaget att bygga en eller två mindre takkupor är oklart, t.ex. om det avser varje sida av taket eller totalt samt om detta är möjligt om gällande detaljplan förbjuder inredning av vind. *Ronneby kommun* anser att det inte bör vara möjligt att bygga takkupor ut till vägglivet utan krav på bygglov. *Lunds kommun* anser att det är positivt att åtgärder av enklare karaktär undantas från krav på bygglov, men att dessa lättnader inte bör gälla inom känsliga miljöer där bebyggelse omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser. Vidare finns en risk att den enskilde gör tolkningar av vad som inte kräver lov och att denne vidtar åtgärder som egentligen omfattas av lovplikt. *Malmö kommun* anser att författningsförslaget har sådana brister att det inte kan ligga till grund för lagstiftning samt att undantag från krav på bygglov endast bör gälla sådana åtgärder där återställande eller ändring inte medför en alltför kännbar ekonomisk förlust för fastighetsägaren och där risken för ingripande i efterhand är liten. Det är ologiskt att en så pass omfattande åtgärd som takkupor inte skulle kräva bygglov medan andra förändringar såsom takfönster m.m. kräver bygglov. Föreslagna åtgärder måste åtminstone vara anmälningspliktiga för att tillgodose skydd avseende brand och utrymning. *Göteborgs kommun* delar inte utredningens bedömning att fler bygglovsbefriade åtgärder skulle medföra en stor avlastning. Redan dagens bygglovsbefriade åtgärder är otydliga och allmänheten har ofta frågor kring hur de ska tolkas. Mer troligt är att en

utökad lista tvärt om kommer att innebära att antalet frågor till byggnadsnämnden ökar stort. Takkupor kan vara svåra att bedöma om de kräver anmälan eller inte, bl.a. eftersom nya takkupor kan innebära att en vind kan användas som bostadsutrymme och då behöver möjligheten till utrymning vid brand bevakas. *Örebro kommun* påpekar att dagens regler om teknisk kontroll har en viktig funktion för att upprätthålla kvaliteten i byggandet. *Leksands kommun* anser att slopad lovplikt för takkupor får anses vara ett ”storstadsproblem”. *Sveriges Kommuner och Landsting* anser att det är tveksamt att de åtgärder som listas i förslaget skulle vara de mest lämpliga för undantag från krav på bygglov. Lättnader i den tekniska kontrollen för enkla åtgärder bör övervägas som ett komplement till bygglovsbefrielse. Sådana lättnader skulle underlätta för den sökande och minska handläggningskravet på kommunen.

Svenska Byggnadsvårdsföreningen avråder från att genomföra förslaget som kan medföra allvarliga förvanskningar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och få förödande konsekvenser, både för enskilda byggnader såväl som helhetsmiljöer. Åtgärderna bör alltid prövas i en bygglovsprocess. Möjligheter till ingripande i efterhand finns men är tungrodda att tillämpa och prioriteras ned i konkurrens med andra angelägna arbetsuppgifter.

Länsstyrelsen i Skåne län tillstyrker att ytterligare åtgärder undantas från bygglovsplikt eftersom detta kan leda till att reglerna blir tydligare och att byggnadsnämnderna och överinstanserna avlastas. *Västerås kommun* och *Uppsala universitet, juridiska fakultetsnämnden*, anser att förslaget att fler åtgärder kan befrias från kravet på bygglov är bra. *Byggherrarna* och *Villaägarnas Riksförbund* tillstyrker förslaget, men förbundet konstaterar att lagtexten inte riktigt verkar överensstämma med allmän- och specialmotiveringen.

Kungl. Tekniska högskolan ifrågasätter om kommunen inte ska kunna utöka bygglovsplikten inom områden som utgör en värdefull miljö. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget av denna anledning.

Skälen för regeringens förslag

Bakgrund

Plangenomförandeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande att listan med sådana åtgärder som normalt inte kräver bygglov bör kunna utökas (SOU 2013:34 s. 272–273). Enligt utredningen har en utökning av listan ingen direkt betydelse för att påverka bostadsbyggandet i landet, men en utökning skulle innebära en avlastning för byggnadsnämnderna och rättsväsendet i övrigt. Dessa instanser kan i stället använda resurserna åt sådana prövningar som har större betydelse utifrån samhällets perspektiv. Utredningen föreslog bl.a. att undantagen i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bör utökas så att det blir möjligt att utan krav på bygglov göra högst två takkupor som upptar maximalt halva takfallet om det inte innebär ingrepp i den bärande konstruktionen.

Prövningen bör inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets intressen

Som regeringen har redovisat i avsnitt 4.2 bör kraven på bygglov enligt regeringens uppfattning inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets och grannars intressen, t.ex. i fråga om kulturmiljöhänsyn, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, trafiksäkerhet och krav på brandskydd. Mot denna bakgrund har regeringen ansett att det finns förutsättningar för utöka antalet åtgärder som kan vidtas utan krav på bygglov.

Inget krav på bygglov för högst två takkupor som inte påverkar den bärande konstruktionen där takkuporna upptar högst halva takfallet

Regeringen anser att det bör vara möjligt att bygga till en- och tvåbostadshus med högst två takkupor utan krav på bygglov. I likhet med Plan- och byggnadsnämndens utredning delar regeringen uppfattningen att det är lämpligt att begränsa storleken på de tillkommande takkuporna så att undantaget endast bör gälla sådana mindre takkupor som inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen. *Jönköpings kommun* menar att utredningens förslag är oklart huruvida undantaget avser två takkupor per byggnad eller om det avser två takkupor på varje takfall. Eftersom en byggnad kan ha många takfall anser regeringen att undantaget bör avse högst två takkupor per en- eller tvåbostadshus.

Att takkupan inte får innebära ingrepp i den bärande konstruktionen tar sikte på att det många gånger kan vara förknippat med risker för hälsa och säkerhet om större ändringar görs i byggnadens bärande delar på ett sätt som inte tillgodoser kraven på bl.a. hållfasthet och stadga. Detta hänger samman med att takets bärande konstruktion vanligtvis ska kunna bära upp stora laster. När det gäller mera omfattande ändringar av de bärande delarna anser regeringen att byggnadsnämnden bör säkerställa att väsentliga krav uppfylls.

Med den bärande konstruktionen avses i detta sammanhang primärbärverket, t.ex. balkar och takstolar. Takkupor som förutsätter ingrepp i primärbärverket är således inte undantagna från kravet på bygglov. Däremot kan takkupor utföras som medför ändringar i sekundärbärverket, t.ex. åsarna, utan att detta medför krav på bygglov.

Genom att endast ändringar som inte påverkar den bärande konstruktionen är undantagna från kravet på bygglov begränsas takkupans bredd. Bestämmelsen gör det således möjligt att bygga sådana mindre takkupor som enligt praxis inte anses påverka byggnadshöjden (jfr 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338)). Avsikten är inte att det ska vara möjligt att bygga frontespiser med den tänkta bestämmelsen.

Utredningen har även föreslagit ett ytterligare kriterium, nämligen att takkuporna får uppta högst halva takfallet. Detta förhindrar att takkuporna blir alltför dominerande om byggnaden är liten och avståndet mellan takstolarna är större än vad som är brukligt. Utredningen har emellertid inte närmare preciserat hur uttrycket halva takfallet ska förstås, t.ex. om det är takfallets area eller om det är takfallets längd eller bredd som ska vara utgångspunkten. Regeringen anser att det är takfallets längd som ska vara avgörande, dvs. den sträcka som på ett hus med ett traditionellt

sadeltak i huvudsak sträcker sig från gavel till gavel, för att göra det så enkelt som möjligt att bedöma om undantaget från kravet på bygglov är uppfyllt. Summan av takkupornas bredd får således inte överstiga halva takfallets längd för att undantaget från kravet på bygglov ska gälla.

För byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla bör krav på bygglov gälla även i fortsättningen för yttre ändringar

Utredningen föreslog bl.a. att sådana områden som skyddas med särskilda bestämmelser i en detaljplan eller som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården inte bör omfattas av något undantag från krav på bygglov. Detta framgick emellertid inte uttryckligen av utredningens författningsförslag.

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att fler undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till negativa konsekvenser för bl.a. kulturhistoriskt värdefulla miljöer. En av anledningarna är att det kan vara svårt eller till och med omöjligt att i efterhand rätta till en åtgärd som innebär en förvanskning av en byggnad. Som framgår av avsnitt 4.2 anser regeringen att det tänkta undantaget från kravet på bygglov för att göra en 25 kvadratmeter stor komplementbyggnad eller komplementbostadshus inte bör gälla sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §, i syfte att förhindra att värdefulla områden förvanskas.

Motsvarande bedömning bör enligt regeringens uppfattning även gälla i fråga om möjligheten att släppa på kravet på bygglov när det gäller takkupor. Detta undantag bör inte enbart gälla sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utan även om den berörda byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Inget behov av anmälan för takkupor som kan göras utan krav på lov

De takkupor som bör omfattas av undantag från krav på bygglov kommer att vara så små att de inte innebär ingrepp i byggnadens bärande konstruktion. Regeringen gör därför bedömningen, till skillnad från vad som bör gälla för förslagen i avsnitt 4.2, 5.2 och 5.4, att det saknas skäl för att införa ett krav på anmälan för denna åtgärd. Detta förslag skiljer sig på denna punkt från förslaget om undantag från krav på bygglov för utbyggnad om högst 15 kvadratmeter bruttoarea för en- och tvåbostadshus (avsnitt 5.2). Fler takkupor kan göras med stöd av den bestämmelsen, men kräver då anmälan och efterföljande prövning mot bl.a. utformningskrav inför beslut om startbesked.

Även om högst två takkupor undantas från kravet på bygglov ska de tekniska egenskapskraven fortfarande uppfyllas, t.ex. i fråga om kraven på energihushållning och brandskydd. Någon kontroll från byggnadsnämndens sida kommer emellertid inte att ske annat än om byggnadsnämnden ingriper genom tillsyn. Eftersom takkuporna innebär ett begränsat ingrepp i byggnadens klimatskal bedömer regeringen att eventuella brister i det tekniska utförandet inte kan antas medföra sådana konsekvenser att det finns skäl att av denna anledning kräva en anmälan för takkuporna.

5.4 Inredning av ytterligare en bostad utan krav på bygglov

Regeringens förslag: Bygglov ska inte krävas för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Krav på bygglov ska dock gälla för att inreda en sådan bostad dels om kommunen har bestämt det i en detaljplan, dels om bostaden ska inredas i en byggnad som från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt är särskilt värdefull eller ingår i ett sådant bebyggelseområde. Krav på bygglov ska vidare gälla för åtgärden om det ska ske inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- eller skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret. Krav på bygglov ska också gälla om ytterligare en bostad ska inredas i ett komplementbostadshus.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen föreslog att det skulle vara möjligt att inreda ytterligare en bostad i en komplementbyggnad eller i ett en- eller tvåbostadshus utan krav på bygglov (SOU 2013:34 s. 273). Regeringens förslag innebär att bestämmelsen gäller endast för enbostadshus som inte är komplementbostadshus samt att undantaget från kravet på bygglov inte ska gälla inom eller i anslutning till vissa anläggningar som är av riksintresse för totalförsvaret.

Remissinstanserna: Majoriteten av de remissinstanser som har uttalat sig i frågan avstyrker förslaget om ytterligare bygglovsbefriade åtgärder, huvudsakligen med hänsyn till författningstekniska brister i förslaget eller att de åtgärder som föreslås är olämpliga att undanta från krav på bygglov.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) anser att förslaget kan genomföras under förutsättning att konsekvenserna utreds ytterligare. *Fastighetsägarna* har inga invändningar i sak mot förslaget. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påpekar att allmänmotiveringen anger att undantagen från krav på bygglov inte bör gälla för områden som skyddas i en detaljplan eller som är av riksintresse för kulturmiljövården, men att detta undantag inte återfinns i författningsförslaget. *Boverket* påpekar att lovbe frielsen för en- och tvåbostadshus inte enbart omfattar grupphus- och förortsområden. Många värdefulla kulturmiljöer utgörs i dag av en- och tvåbostadshus, bl.a. ett antal byggnader i Gamla stan i Stockholm. I sådana miljöer kan det föreslagna undantaget från krav på bygglov få drastiska konsekvenser. *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget eftersom åtgärderna kan innebära en förvanskning av miljöer. *Handisam* anser att konsekvensutredningen är otillräcklig, bl.a. utifrån kommunens kostnader för bostadsanpassningsbidrag, och att ytterligare en bostad i en befintlig byggnad utan krav på bygglov kan medföra att det byggs nya utrymmen som är helt otillgängliga för personer med funktionsnedsättning. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* anser att det är viktigt att se till att nya bostäder är säkra och hälsosamma och att krav på energiåtgång och tillgänglighet uppfylls. Nya bostäder bör inte utan prövning kunna tillkomma i garage och andra komplementbyggnader. *Länsstyrelsen i Kalmar län* befarar att kommunernas resurser för tillsyn i efterhand sannolikt behöver utökas och att förslaget riskerar att få

negativa konsekvenser för bebyggelsens arkitektoniska och byggnadstekniska kvalitet. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* avstyrker förslaget, bl.a. eftersom många åtgärder ändå kommer att vara anmälningspliktiga vilket innebär att det inte blir någon större skillnad mot i dag.

Nynäshamns kommun är kritisk till att utöka listan med bygglovsbefriade åtgärder, eftersom en utökning av dessa skapar en del praktiska problem kring bl.a. bevis om åtgärdernas tillkomst samt hur byggnadsnämndens tillsyn ska bedrivas. *Lunds kommun* anser att det är positivt att åtgärder av enklare karaktär undantas från krav på bygglov, men att dessa lättnader inte bör gälla inom känsliga miljöer där bebyggelse omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser. *Malmö kommun* anser att författningsförslaget har sådana brister att det inte kan ligga till grund för lagstiftning samt att undantag från krav på bygglov endast bör gälla sådana åtgärder där återställande eller ändring inte medför en alltför kännbar ekonomisk förlust för fastighetsägaren och där risken för ingripande i efterhand är liten. Människors hälsa och säkerhet måste tillgodoses – att byggherren själv ska svara för brandsäkerhet samt utrymningsfrågor är inte rimligt. Föreslagna åtgärder måste åtminstone vara anmälningspliktiga för att tillgodose skydd avseende brand och utrymning. *Båstads kommun* håller inte med om förslaget att det generellt ska vara bygglovsbefriat att inreda ytterligare en bostad i befintlig byggnad eller komplementbyggnad. *Göteborgs kommun* delar inte utredningens bedömning att fler bygglovsbefriade åtgärder skulle medföra en stor avlastning. Redan dagens bygglovsbefriade åtgärder är otydliga och allmänheten har ofta frågor kring hur de ska tolkas. Mer troligt är att en utökad lista tvärt om kommer att innebära att antalet frågor till byggnadsnämnden ökar kraftigt. *Örebro kommun* påpekar att dagens regler om teknisk kontroll har en viktig funktion för att upprätthålla kvaliteten i byggandet. *Hudiksvalls kommun* anser att ytterligare en bostad i ett en- eller tvåbostadshus förutsätter en bygglovsprövning för att bedöma lämplighet och att tekniska egenskapskrav uppfylls. *Sveriges Kommuner och Landsting* anser att det är tveksamt att de åtgärder som listas i förslaget skulle vara de mest lämpliga för undantag från krav på bygglov. Så länge samhällets krav på användbarhet, tillgänglighet och tekniska egenskaper för bostäder är generella måste de gälla alla bostäder. Lättnader i den tekniska kontrollen för enkla åtgärder bör övervägas som ett komplement till bygglovsbefrielse. Sådana lättnader skulle underlätta för den sökande och minska handläggningskravet på kommunen. *Svenska Byggnadsvårdsföreningen* avråder från att genomföra förslaget som kan medföra allvarliga förvanskningar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och få förödande konsekvenser, både för enskilda byggnader såväl som helhetsmiljöer. Åtgärderna bör alltid prövas i en bygglovsprocess. Möjligheter till ingripande i efterhand finns men är tungrodda att tillämpa och prioriteras ned i konkurrens med andra angelägna arbetsuppgifter.

Länsstyrelsen i Skåne län tillstyrker att ytterligare åtgärder undantas från bygglovsplikt eftersom detta kan leda till att reglerna blir tydligare och att byggnadsnämnderna och överinstanserna avlastas. *Västerås kommun* och *Uppsala universitet, juridiska fakultetsnämnden*, anser att förslaget att fler åtgärder kan befrias från kravet på bygglov är bra. *Umeå kommun* tillstyrker i huvudsak, men påpekar att en viktig frågeställning

är hur ytterligare prövningsbefrielse kommer att påverka arkitekturen. Kommunen menar dock att undantaget från kravet på bygglov inte bör avse sammanbyggda småhus eller kedjehus/radhus eftersom åtgärderna kommer att påverka grannarna. *Byggherrarna* och *Villaägarnas Riksförbund* tillstyrker förslaget, men förbundet konstaterar att lagtexten inte riktigt verkar överensstämma med allmän- och specialmotiveringen.

Kungl. Tekniska högskolan ifrågasätter om kommunen inte ska kunna utöka bygglovsplikten inom områden som utgör en värdefull miljö. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Riksantikvarieämbetet* avstyrker förslaget av denna anledning.

Skälen för regeringens förslag

Bakgrund

Plangenomförandeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande att listan med sådana åtgärder som normalt inte kräver bygglov bör kunna utökas (SOU 2013:34 s. 272–273). Enligt utredningen har en utökning av listan ingen direkt betydelse för att påverka bostadsbyggandet i landet, men en utökning skulle innebära en avlastning för byggnadsnämnderna och rättsväsendet i övrigt. Dessa instanser kan i stället använda resurserna åt sådana prövningar som har större betydelse utifrån samhällets perspektiv. Utredningen föreslog bl.a. att undantagen i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska utökas till att även omfatta att i befintlig byggnad eller komplementbyggnad inreda ytterligare en bostad.

Prövningen bör inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets intressen

Normalt krävs det bygglov för att inreda ytterligare en bostad (9 kap. 2 § första stycket 3 b PBL). Som har redovisats i avsnitt 4.2 bör kraven på bygglov enligt regeringens uppfattning inte omfatta fler åtgärder än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets och grannars intressen, t.ex. i fråga om kulturmiljöhänsyn, tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, trafiksäkerhet och krav på brandskydd. I detta ligger även att undantagen från kraven på bygglov bör utformas så att risken för allvarliga byggfel begränsas, eftersom ett byggfel kan medföra onödiga kostnader för såväl samhället som den enskilde. Mot denna bakgrund har regeringen ansett att det finns förutsättningar för att utöka antalet åtgärder som kan vidtas utan krav på bygglov.

Möjligt att inreda ytterligare en bostad utan bygglov

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att det inte ska krävas bygglov för att inreda en ytterligare bostad i ett befintligt en- eller tvåbostads- hus eller i en komplementbyggnad till ett sådant hus.

Det råder brist på bostäder i flera av landets tillväxtregioner, inte minst när det gäller små bostäder för unga och studenter. I Sverige är det relativt ovanligt att enskilda hyr ut en del av ett en- eller tvåbostadshus, jämfört med i t.ex. Norge. Som regelverket är utformat i dag är det ofta svårt att inreda ytterligare en bostad i bl.a. villabebyggelse. Många detaljplaner innehåller begränsningar om hur många lägenheter som får inredas i en

byggnad, t.ex. att ett småhus enbart får användas som enbostadshus. Här utgör detaljplanens begränsningar sålunda ett hinder för byggnadsnämnden att ge bygglov, trots att det många gånger utifrån andra överväganden skulle kunna vara lämpligt att inreda ytterligare en lägenhet.

Regeringen anser att det är angeläget att regelverket är utformat så att det befintliga bostadsbeståndet kan användas på ett sätt som bidrar till att tillgodose behoven av bostäder. Plangenomförandeutredningens förslag skulle, med vissa ändringar, kunna bidra till att framför allt fler små lägenheter kan tillkomma.

Malmö kommun har påpekat att utredningens förslag är ologiskt, på så sätt att lovfriheten även omfattar tvåbostadshus. Om ytterligare en bostad inreds i ett tvåbostadshus blir byggnaden ett flerbostadshus, som inte längre kommer att omfattas av undantaget från kravet på bygglov. Regeringen konstaterar att det även uppstår andra frågor kring sådana lovfria åtgärder som kan finnas på och i anslutning till tvåbostadshus. Mot denna bakgrund anser regeringen att undantaget från kravet på bygglov endast bör omfatta enbostadshus. Därigenom kommer bostaden, som utgör ett tvåbostadshus efter det att den nya lägenheten har tillkommit, fortfarande att omfattas av övriga undantag från kraven på bygglov, t.ex. när det gäller möjligheten till friggebodar.

Flera remissinstanser har invänt att det är olämpligt att inreda ytterligare bostäder i komplementbyggnader m.m. Regeringen delar denna bedömning. Avsikten med den föreslagna reformen är inte att möjliggöra bostäder med lägre standard än vad regelverket medger i dag. Om nya bostäder tillkommer utan föregående prövning i uthus eller friggebodar finns risk för att bostäderna blir olämpliga i förhållande till flera angelägna samhällskrav, bl.a. i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, brandskydd, energihushållning eller med avseende på buller eller risker. Undantaget från kravet på bygglov för att inreda ytterligare en bostad bör därför inte, som utredningen föreslagit, omfatta sådana komplementbyggnader som kan finnas i anslutning till ett enbostadshus. Genom att undantaget endast kommer att avse sådana nya bostäder som tillkommer i ett befintligt enbostadshus, kommer bostäderna endast att tillkomma i befintliga byggnader där platsen för den nya bostaden redan har bedömts vara lämplig för bostadsändamål. Detta bör väsentligt minska risken för att de tillkommande bostäderna blir undermåliga i förhållande till samhällets intressen.

De skillnader gentemot utredningsförslaget som nu har redovisats medför att det föreslagna undantaget från kravet på bygglov bör införas i en egen paragraf.

Även om en åtgärd inte kräver bygglov kan det finnas krav på anmälan (9 kap. 16 § PBL). Bland annat krävs enligt plan- och byggförordningen (2011:338) en anmälan för sådana ändringar som väsentligt påverkar brandskyddet, om byggnadens planlösning påverkas avsevärt eller som avser en installation eller väsentlig ändring av bl.a. anordningar för ventilation i byggnader. Redan av nu gällande bestämmelser följer att det ofta krävs en anmälan för att inreda ytterligare en bostad i en byggnad, även om kommunen kan ha upphävt kravet på bygglov genom en bestämmelse i detaljplanen (4 kap. 15 § jämförd med 9 kap. 7 § PBL).

I lagen om lägenhetsregister (2006:378) finns bestämmelser som syftar till att det statliga lägenhetsregistret ska innehålla vissa uppgifter om

samtliga lägenheter i landet. Uppgifterna får enligt lagen användas för bl.a. folkbokföring, statistikframställning, planering, uppföljning och utvärdering. Enligt lagen ska kommunen för varje bostadslägenhet löpande registrera ändringar och kompletteringar av vissa uppgifter, t.ex. lägenhetsnummer, antal rum och bostadsarea. Om det finns mer än en bostadslägenhet med samma belägenhetsadress, ska kommunen fastställa ett lägenhetsnummer för varje lägenhet.

För att lägenhetsregistret ska kunna ligga till grund för bl.a. folkbokföring (och därigenom taxering) förutsätts att registret ajourhålls och att kommunen får kännedom om de förändringar som sker i byggnadsbeståndet. Sådana uppgifter får kommunen i dag genom att åtgärderna kräver bygglov.

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att ett undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till att tillkommande bostäder blir olämpliga i förhållande till flera tekniska egenskapskrav. Några remissinstanser har framfört att det åtminstone bör krävas en anmälan för att inreda ytterligare en bostad.

Regeringen konstaterar att det mycket ofta kommer att krävas en anmälan för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, att det ofta är nödvändigt att byggnadsnämnden bevakar att den tillkommande bostaden tillgodoser väsentliga tekniska egenskapskrav samt att kommunerna behöver känna till vilka förändringar som sker i bostadsbeståndet för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen om lägenhetsregister. Mot denna bakgrund gör regeringen bedömningen att det är lämpligt att komplettera undantaget från krav på bygglov med ett krav på anmälan.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har avstyrkt förslaget med motiveringen att det inte blir någon större skillnad mot i dag om åtgärden ändå kommer att vara anmälningspliktig. Regeringen vill i detta sammanhang påpeka att nyttan med förslaget är att det blir möjligt att inreda ytterligare en bostad i ett stort antal enbostadshus där gällande detaljplan anger att det endast får finnas en bostad. På så sätt ger förslaget utrymme för ett stort antal nya bostäder i landet.

För byggnader och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla bör krav på bygglov gälla även i fortsättningen

Utredningen föreslog bl.a. att sådana områden som skyddas med särskilda bestämmelser i en detaljplan eller som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården inte bör omfattas av undantag från krav på bygglov. Detta framgick emellertid inte uttryckligen av utredningens författningsförslag.

Flera remissinstanser har uttryckt oro för att fler undantag från kravet på bygglov skulle kunna leda till negativa konsekvenser för bl.a. kulturhistoriskt värdefulla miljöer. En av anledningarna är att det kan vara svårt eller till och med omöjligt att i efterhand rätta till en åtgärd som innebär en förvanskning av en byggnad. Som framgår av avsnitt 4.2 anser regeringen att det tänkta undantaget från kravet på bygglov för att göra en 25 kvadratmeter stor komplementbyggnad inte bör gälla sådana särskilt värdefulla bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §, detta i syfte att förhindra att värdefulla områden förvanskas.

Motsvarande bedömning bör enligt regeringens uppfattning även gälla i fråga om möjligheten att släppa på kravet på bygglov när det gäller att inreda ytterligare en bostad. Detta undantag bör inte enbart gälla sådana bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utan även om den berörda byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

5.5 Regleringen av undantag från krav på bygglov bör hållas samlad i plan- och bygglagen

Regeringens bedömning: Undantag från krav på bygglov bör fortsättningsvis regleras i plan- och bygglagen. Kravet på bygglov för mindre kompletteringar av flerbostadshus bör behållas.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer inte med regeringens bedömning. Utredningen föreslog att undantagen från kraven på bygglov borde regleras på förordningsnivå. Vidare föreslog utredningen att mindre kompletteringar av flerbostadshus borde kunna undantas från krav på bygglov (SOU 2013:34 s. 272–273).

Remissinstanserna: Majoriteten av de remissinstanser som har uttalat sig i frågan avstyrker förslaget om ytterligare åtgärder utan krav på bygglov. *Svea Hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* anser att alla bygglovsfria åtgärder bör anges i ett sammanhang. *Näringslivets Regelnämnd* anser att reglerna bör finnas på samma nivå, dvs. i lagtext. *Fastighetsägarna* har inga invändningar i sak mot föreslagna ytterligare bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus, men att även undantag för flerbostadshus bör anges i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och att regeringen skyndsamt bör definiera dessa åtgärder innan undantagen för en- och tvåbostadshus utökas.

Malmö kommun anser att förslaget att bemyndiga regeringen att ytterligare utöka undantaget från krav på bygglov är alltför långtgående, eftersom lovplikten helt och hållet kan upphävas för t.ex. en- och tvåbostadshus.

Flera länsstyrelser, bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län*, tillstyrker att regeringen får besluta om ytterligare åtgärder som generellt ska undantas från bygglovsplikt, men att de åtgärder som utredningen föreslår behöver preciseras och konsekvensbeskrivas innan de genomförs. Det bör även övervägas att flytta de åtgärder som i dag är befriade från bygglovsplikt från lag till förordning för att underlätta tillämpningen genom att samla dessa på ett ställe.

Skälen för regeringens bedömning

Bygglovsplikten för en- och tvåbostadshus bör hållas samlad i PBL

Plangenomförandeutredningen har föreslagit att regeringen bör kunna besluta att även andra åtgärder för en- och tvåbostadshus och till dem hörande komplementbyggnader, utöver de undantag som redan anges i 9 kap. 4 § PBL, inte behöver bygglov. Utredningen föreslog vidare att det bör finnas möjlighet för regeringen att precisera hur de åtgärder som

inte kräver lov ska vara utformade. Enligt utredningen kan det i vissa fall vara lämpligt att möjliggöra vidaredelegation till den myndighet som regeringen bestämmer, t.ex. Boverket. Utredningen menade att en lämplig ordning kan vara att regeringen genom plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, beslutar vilka åtgärder som inte ska kräva lov samt att den myndighet som regeringen bestämmer samtidigt bemyndigas att genom föreskrifter lägga fast de gränser som ska gälla för att åtgärden inte ska kräva lov, t.ex. att endast åtgärder som har vissa mått kan genomföras utan lov (jfr SOU 2013:34 s. 272–273).

Bestämmelserna som rör kraven på bygglov för en- och tvåbostadshus berör ett stort antal enskilda, där många kanske enbart har begränsade kunskaper om plan- och bygglagstiftningen. Enligt regeringen skulle en ordning där några bestämmelser finns i PBL, några i PBF och ytterligare andra i myndighetsföreskrifter, medföra en risk för att regelverket blir mindre överskådligt. Således bör bestämmelserna om krav på bygglov hållas samlade. Att regelverket är så tydligt som möjligt är därför angeläget, inte minst eftersom den enskilde kan drabbas av påföljder om denne vidtar en åtgärd i strid med bestämmelserna i PBL. Regeringen anser mot denna bakgrund att det inte är lämpligt att genomföra utredningens förslag i denna del.

Lovplikten för mindre kompletteringar till flerbostadshus bör behållas

Plangenomförandeutredningen har även föreslagit att regeringen bör kunna besluta om undantag från kravet på bygglov i fråga om mindre kompletteringar till flerbostadshus, t.ex. fristående sopsorteringshus och cykelskjul.

Regeringen gör följande bedömning i denna fråga. Förhållandena kring flerbostadshus kan vara mycket olika, t.ex. om det är frågan om bebyggelse i en tät kvartersstruktur eller mera glest utformad bebyggelse. Detta medför att det kan vara svårt att utforma generellt hållna bestämmelser för de situationer när bygglov inte ska krävas. Åtgärder som avser kompletteringar till flerbostadshus berör vanligtvis många boende, varför förutsättningarna för ytterligare kompletteringar behöver bedömas utifrån förhållandena på platsen. Ofta är det inte kravet på bygglov som utgör det största problemet, utan att gällande detaljplan förhindrar en önskvärd utveckling. Sådana svårigheter kan i stället lösas genom att vidga utrymmet för avvikelser från detaljplanen. Regeringen arbetar med ett sådant förslag i ett annat ärende. Mot denna bakgrund anser regeringen att det för närvarande inte finns skäl att införa ett generellt bemyndigande för att undanta mindre kompletteringar till flerbostadshus från kravet på bygglov.

6 Förhållandet till detaljplan

6.1 Förtydligande avseende tillämpningsområdet för bestämmelserna om vissa hänsynskrav vid

utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk m.m.

Regeringens förslag: Bestämmelserna i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen om hänsynstagande till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena m.m. vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk ska gälla även vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov. Bestämmelserna om skydd av ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska gälla även vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende.

Justeringspromemorians förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Förslaget har justerats så att bestämmelsens innebörd bara utvidgas när det gäller byggnader som inte kräver lov.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna, bl.a. *Lantmäteriet* och *Göteborgs kommun*, tillstyrker förslaget. *Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* avstyrker dock förslaget och menar att föreslagen ordning leder till alltför stor osäkerhet för den enskilde genom att även åtgärder som inte är bygglovspliktiga kommer att omfattas av bestämmelsen. *Boverket* tillstyrker syftet men anser att en förändring med motsvarande innehåll i 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, hade varit mer fördelaktig. Föreslagen lydelse innebär enligt Boverket att 2 kap. 6 § PBL utvidgas till att gälla allt bebyggande, dvs. alla byggnader och alla anläggningar, i stället för att återgå till hur det var i den tidigare plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, när det gäller vissa bygglovsbefriade åtgärder. Boverket anser att tredje stycket också bör omfatta skyltar och ljusanordningar. Även *Örebro kommun* menar att det vore lämpligt med ett förtydligande om avsikten är att även sådana anläggningar, som inte omfattas av bygglovsplikt enligt 6 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska omfattas av begreppet bebyggande i 2 kap. 6 § PBL, vilket i så fall innebär att dessa, i motsats till vad som gällde enligt ÄPBL, ska placeras och utformas med hänsyn till stadsbilden osv.

Skälen för regeringens förslag: Kravet på att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen för en god helhetsverkan återfinns i 2 kap. 6 § PBL. Bestämmelsen innebär att vissa krav ska beaktas vid utformningen av bebyggelsemiljön. Bestämmelsens tillämpningsområde är begränsat till planläggning och ärenden om bygglov. Detta innebär att andra åtgärder inte omfattas, exempelvis åtgärder avseende byggnader som inte är lovpliktiga. Vidare finns i 8 kap. 1 § PBL de specifika utformningskrav som byggnader ska uppfylla.

Kraven i 2 kap. 6 § samt 8 kap. 1 § PBL har sin tidigare motsvarighet i 3 kap. 1 § ÄPBL. Bestämmelsen i ÄPBL var dock utformad på ett sådant sätt att kraven omfattar både sådana byggnader som kräver bygglov och sådana som inte kräver bygglov. I fråga om andra anläggningar än byggnader omfattades emellertid endast sådana anläggningar som krävde bygglov.

Enligt förarbetena till PBL ska de nya utformningsbestämmelserna i huvudsak ha samma innebörd som tidigare bestämmelse i ÄPBL (prop. 2009/10:170 s. 415). Samtidigt kan konstateras att bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket PBL uttryckligen är begränsade till planläggning och ärenden om bygglov, till skillnad mot t.ex. tredje stycket i samma paragraf som gäller planläggning *och andra ärenden* enligt PBL. Av förarbetena framgår att utformningen av tredje stycket har valts för att markera att bestämmelsen kan hävdas i varje enskilt ärende enligt lagen, exempelvis i bygglovs- och tillsynsärenden (a. prop. s. 416). Motsatsvis innebär det att bestämmelserna i första stycket kan göra sig gällande i enskilda ärenden endast när det gäller lovpliktiga åtgärder.

Boverket har föreslagit en ändring i 8 kap. 1 § PBL som innebär en återgång till hur det var i ÄPBL när det gäller de bygglovsbefriade åtgärderna. I 8 kap. 2 § ÄPBL fanns en uppräknig av andra anläggningar än byggnader som omfattades av bygglovsplikt. Denna förteckning återfinns numera i 6 kap. 1 § PBF. Begreppet ”anläggning” omfattar olika byggnadsverk som t.ex. broar, parkeringsplatser, staket och flaggstänger, oavsett om de kräver bygglov eller inte.

Regeringen anser att det är lämpligare att vidga tillämpningsområdet för 2 kap. 6 § PBL eftersom det är denna bestämmelse som har fått en för begränsad innebörd. I promemorian föreslogs i stället för en avgränsning till ”planläggning och i ärenden om bygglov” att avgränsningen skulle avse ”bebyggande och i ändring”. Med en sådan skrivning skulle första stycket bli generellt tillämpligt på alla byggåtgärder inklusive sådana som inte kräver bygglov. Som framgått av synpunkter från Boverket och Örebro kommun skulle en sådan lydelse medföra att räckvidden för bestämmelsen skulle gå längre än motsvarande bestämmelse i ÄPBL, vilket inte varit avsikten. Regeringen anser därför att förslaget bör justeras så att det endast innebär en utvidgning av bestämmelsen på så sätt att första stycket ska tillämpas även i ärenden om byggnader som inte kräver lov. Till viss del innebär detta även att Nacka tingsrätts synpunkter tillgodoses.

Formuleringen ”andra ärenden” enligt denna lag återfinns även i 2 kap. 6 § tredje stycket. En ändring föreslås även i detta stycke med innebörden att de krav som anges i första meningen om skydd av bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska gälla för alla byggnader oavsett om dessa ingår i ett ärende. Sådana värden ska alltså beaktas även avseende byggnader som varken ingår i ett bygglovs-, tillsyns- eller anmälningsärende. Regeringen gör bedömningen, med anledning av Boverkets synpunkt om detta stycke, att det skydd av bl.a. kulturhistoriska värden som bestämmelsen omfattar även omfattar skyltar och ljusanordningar.

6.2 Undantag från krav på detaljplan

Regeringens förslag: Kommunens skyldighet att med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet ska inte gälla för sådana komplementbostadshus eller komplementbyggnader som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen. Sådana byggnader ska få uppföras eller

byggas till i strid med detaljplan. Det ska även vara tillåtet att i strid med detaljplan göra en tillbyggnad eller bygga takkupor som avses i 9 kap. 4 b § samt att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4 c §.

Plangenomförandeutredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen föreslår att tillbyggnader av en- och tvåbostadshus på upp till 15 kvadratmeter ska undantas från kravet på bygglov, men har inget förslag om hur sådana åtgärder ska förhålla sig till gällande detaljplan. Utredningen föreslår dock att möjligheten för kommunen att i detaljplan införa lovplikt för de bygglovsbefriade åtgärderna tas bort, vilket inte överensstämmer med regeringens förslag.

Boverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Boverkets förslag innehöll dock inget förslag avseende byggnader som byggs till.

Remissinstanserna: De remissinstanser som har yttrat sig över Boverkets förslag i denna del är negativa till förslaget.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) framför att bostadshus som har uppförts på mark som är olämplig, bl.a. av skäl som oacceptabla bullernivåer, kan förväntas medföra ett ökat antal anmälningar med krav på åtgärder enligt miljöbalken vilket kan påverka t.ex. Försvarmakten. Möjligheten att genom en detaljplan införa bygglovsplikt kommer inte att uppväga angivna nackdelar. Den tillsyn som kommunerna är ansvariga för kommer inte heller att vara ett fullgott skydd mot att olämplig bebyggelse uppstår. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* påpekar att det är förhållandevis vanligt med överklagande av bygglov med anledning av att en granne inte anser att det ska byggas, t.ex. på grund av förlorad utsikt eller ökad insyn. Om nya bostadsbyggnader tillåts utan bygglov och i strid med befintliga detaljplaner kommer dessa synpunkter att dyka upp först när byggandet påbörjas och grannen får kännedom om planerna. Befintliga detaljplaner kan vara utformade på en mängd olika sätt och ibland med syften som kan ha både med utsikt och med insyn att göra. Det finns risk för att det uppstår byggnation som är i strid med det centrala syftet med vissa detaljplaner vilket i sin tur kan leda till grannstvister som belastar såväl byggnadsnämnderna som efterkommande instanser i kedjan. Vidare anser domstolen att det i lagstiftningen måste klargöras att de nya bostadsbyggnaderna inte ska få bilda egna fastigheter. *Statens geotekniska institut* påpekar att då komplementbyggnader kan placeras inom område som enligt detaljplan inte får bebyggas, t.ex. inom s.k. prickmark, kan detta innebära att byggnader kan uppföras inom områden som i en detaljplan undantagits med hänsyn till t.ex. risk för skred, ras eller erosion. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framför att detaljplaneinstrumentets funktion som kraftfullt verktyg för att förebygga konflikter och risker i den byggda miljön försvagas. Det finns risker för hälsa och säkerhet när nya bostadshus kan byggas på mark som i detaljplan belagts med byggnadsförbud, exempelvis på grund av närheten till en farligt gods-led. *Nacka kommun* anför att det är olyckligt att grannars möjlighet att överklaga tas bort i kombination med att byggnadsnämnden inte heller gör en fullständig lovprövning, med allt som där ingår av bedömning av olägenhet och placering med hänsyn till sådan mark som i

detaljplanen markerats som olämplig att bebygga på grund av ledningar, terräng, natur eller närhet till gata, särskilt med tanke på att det är fråga om relativt stora byggnader. *Vaxholms kommun* menar att förslaget kommer att slå hårt mot de avvägningar som under mycket arbete avgjorts i detaljplaner. En kommun kan exempelvis ha planlagt friliggande huvudbyggnader med högsta byggnadsarea om 55 kvadratmeter. Förslaget innebär att den praktiska byggrätten för huvudbyggnader till antalet ökar med 100 procent och ytmässigt med 45 procent i sådana områden. Med tanke på att ett bygglov för en sådan avvikelse är helt utsiktslöst innebär förslaget att förståelsen från allmänheten för plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ytterligare kommer att minska. Kommunen understryker att det är ologiskt att om lov ges för exempelvis ett fönster ska i många fall ett stort antal grannar och rättighetsinnehavare informeras, men om en ytterligare bostadsbyggnad uppförs behövs ingen information eller underrättelser.

Skälen för regeringens förslag

Detaljplanekravet i förhållande till komplementbyggnader och komplementbostadshus

Kravet på att upprätta en detaljplan uppstår alltid vid större exploateringar och anspråk på att använda mark- och vattenområden för bebyggelse och byggnadsverk. Kravet framgår i 4 kap. 2 § PBL.

Även när ett nytt enstaka byggnadsverk ska byggas kan det krävas detaljplan. Detta gäller t.ex. en byggnad som medför betydande inverkan på omgivningen eller en byggnad som uppförs där det råder stor efterfrågan på mark.

Med enstaka byggnad menas att byggnader tillkommer ”en åt gången” och plankravet gäller då man förväntar sig en successiv utbyggnad som kan leda till att en ny sammanhållen bebyggelse uppkommer på sikt. Bebyggelsestrycket bör vara aktuellt (jfr prop. 2009/10:170 s. 195). Det finns en risk för att de byggnader som föreslås bli undantagna från kravet på bygglov (avsnitt 4.2) skulle utlösa krav på detaljplanläggning. På samma sätt som gäller för friggebodar enligt gällande regler är det inte rimligt att dessa nya bygglovsbefriade åtgärder utlöser krav på detaljplan. Särskilt då byggnaderna bör kunna uppföras i strid med detaljplan. Se dock närmare i avsnitt 7 om vilka krav i 2 kap. PBL som byggnadsnämnden bör bedöma i samband med beslut om startbesked.

Möjligheten att uppföra en planstridig bostad bör inte medföra någon rättighet att bilda någon ytterligare fastighet utöver vad planen medger. Regeringen avser att återkomma om det finns behov av följdändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

När det gäller farhågan om konflikt med Försvarmaktens intressen ska dessa normalt bevakas i den lokaliseringsprövning som görs i samband med upprättande av detaljplan. I de fall ingen detaljplan finns ska ändå frågor som olycksrisk och säkerhet prövas i samband med beslut om startbesked.

Detaljplanekravet i förhållande till tillbyggnader, takkupor m.m.

På motsvarande sätt som bör gälla för de nya komplementbyggnaderna och komplementbostadshusen gör regeringen bedömningen att de nya bygglovsbefriade åtgärder som föreslås i avsnitt 5 bör kunna vidtas i strid med detaljplan. Se dock närmare i avsnitt 7 om vilka krav i 2 kap. PBL som byggnadsnämnden bör bedöma i samband med beslut om startbesked.

7 Krav på tekniskt samråd och bedömning i samband med startbesked

Regeringens förslag: Det ska inte finnas något krav på tekniskt samråd när någon uppför, bygger till eller ändrar en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen, när man gör en tillbyggnad som avses i 4 b § första stycket 1 eller för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad som avses i 4 c § om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Den bedömning som byggnadsnämnden ska göra i fråga om startbesked avseende sådana åtgärder ska vara begränsad och endast omfatta det som anges

- om utformning och placering av byggnadsverk i 2 kap. 6 § första stycket 2 som avser lämplighet med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
- om lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk i 2 kap. 9 §,
- om krav på utformning av byggnader i 8 kap. 1 §, samt
- om byggnadsverks tekniska egenskaper enligt 8 kap. 4 §.

Plangenomförandeutredningens förslag: Utredningen redovisade inget förslag i denna del.

Boverkets förslag: Överensstämmer med regeringens förslag i sak men har en annan författningsteknisk lösning.

Remissinstanserna: *Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)* framför att det startbesked som ska krävas enligt förslaget är ett myndighetsbeslut som inte kan överklagas, inte heller av den som gjort anmälan. Att beslutet inte går att överklaga har negativa konsekvenser för andra berörda. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* menar att byggnadsnämndens möjlighet att i enskilt fall kräva tekniskt samråd bör antingen utgå eller förses med kriterier i vilka fall det ska vara möjligt. En utformning i enlighet med förslaget riskerar att leda till tvister då man inte kan utläsa av lagregeln på vilka grunder tekniskt samråd kan krävas. *Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* har inga större invändningar mot förslaget, men ifrågasätter om det föreliggande förslaget innebär någon reell lättnad för byggherren, mot bakgrund av den relativt omfattande prövning som ändå ska göras. Domstolen understryker att, med tanke på att dessa byggnader är avsedda att användas som bostäder och dessutom kan komma att användas i kommersiellt syfte i annan utsträck-

ning än friggebodarna, så har de tekniska frågorna en större tyngd. Det finns anledning att ytterligare överväga om det bör införas särregler för dessa fall och i så fall hur ett sådant system bör se ut. *Statens geotekniska institut* påpekar att då komplementbyggnader kan placeras inom område som enligt detaljplan inte får bebyggas, t.ex. inom s.k. prickmark, kan detta innebära att byggnader kan uppföras inom områden som i en detaljplan har undantagits med hänsyn till t.ex. risk för skred, ras eller erosion. I samband med anmälningsplikt är det viktigt att beakta kontrollmöjligheten för byggnadsnämnden som omfattar 2 kap. 5 § och 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detta för att minska risken för olämplig lokalisering med hänsyn till ras, skred och erosion. *Handisam* har uppfattat Boverkets förslag som att det inte ska ställas krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning vid bostadsinredning av friggebod om högst 25 kvadratmeter, vilket *Handisam* motsätter sig. *Handisam* anser att tillgänglighetskrav ska uppfyllas enligt 8 kap. 1 § 3 och 4 § 8 PBL och Boverkets byggregler (BFS 2011:6) avsnitt 3. Det är viktigt att kommunen kan bevaka tillgänglighetskraven enligt PBL vid uppförande av byggnader om högst 25 kvadratmeter som inreds som bostad. *Länsstyrelsen i Skåne län* är mycket tveksam till förslaget med avseende på dess effekter på utpekade riksintressen och ser en stor risk i vad dessa bygglovsbefriade byggnader kommer att innebära för den hårt exploaterade kustzonen, där den ekonomiska drivkraften att uppföra sådana byggnader torde vara stark. Förslaget innebär stora konsekvenser för översvämningsproblematik samt utbyggnad av vatten och avlopp. *Länsstyrelsen* befarar att kulturvärden förvanskas, inte minst inom områden som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården. Även *länsstyrelsen i Västra Götalands län* avstyrker förslaget, bl.a. eftersom det föreslagna förfarandet med bygganmälan innebär att byggnadsnämnden i praktiken ändå måste göra en bygglovsprövning, det vill säga granska lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, att den är lämplig för sitt ändamål och har en god form-, färg- och materialverkan, liksom byggnadens area, höjd och annan utformning för att kunna lämna ett startbesked. *Länsstyrelsen*'s bedömning är att det kommer att vara svårt att leva upp till kraven i Boverkets byggregler med en så pass begränsad bostadsyta. *Lunds kommun* befarar att det finns en risk att sämre bostäder byggs än vad som är acceptabelt ur samhällets miniminivå i Boverkets byggregler, eftersom kontrollorganisationen kring ett sådant bygge ska vara minimal. *Lysekils kommun* påpekar att det torde bli svårt att uppfylla kraven på tillgänglighet för så små bostäder, då hygienutrymme och entréyta kommer att uppta en stor del av den totala bostadsytan.

Skälen för regeringens förslag

Anmälningsplikt garanterar tillsyn och kontroll

Alla byggnadsverk omfattas av de tekniska egenskapskrav som framgår av 8 kap. 4 § PBL och som preciseras i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och Boverkets byggregler, BBR. Systemet med en reglerad byggprocess med kontroll, tillsyn- och sanktionsmöjligheter syftar bl.a. till att säkerställa att byggnader uppfyller dessa krav. När det gäller enkla komplementbyggnader såsom friggebodar har bedömningen gjorts att det allmänna intresset och behovet av kontrollsystem är begrän-

sat, varför vissa undantag från bygglovsplikten finns. När det gäller bostäder och andra byggnader där människor vistas stadigvarande får det anses finnas ett betydligt större samhälleligt intresse av att dessa uppfyller de krav som finns. Därför bedömer regeringen att den föreslagna komplementbostaden bör vara anmälningspliktig, med innebörden att byggnadens lämplighet prövas i ett startbesked, där en kontrollplan krävs för att säkerställa att den föreslagna byggnaden uppfyller de tekniska egenskapskraven. Anmälningsplikten regleras i PBF, där följdändringar bör göras med anledning av föreliggande förslag.

Även om lovplikten skulle ersättas med en anmälningsplikt gäller krav på bland annat kontrollplan för kontrollen av byggåtgärden enligt 10 kap. 6–8 §§ PBL, kontrollansvarig enligt 10 kap. 9–11 § PBL, och krav på slutbesked och slutsamråd för att få ta byggnaden i bruk enligt 10 kap. 34 § PBL. För att byggnadsnämnden ska kunna ge ett slutbesked och godkänna att byggnaden får tas i bruk krävs att byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärden enligt bl.a. kontrollplanen är uppfyllda. För det fall byggnadsnämnden, efter det att byggnaden har färdigställts och tagits i bruk, uppmärksammar att byggnaden inte uppfyller gällande krav kan det finnas visst utrymme för nämnden att ingripa i efterhand, t.ex. genom att förelägga fastighetens ägare att vidta rättelse enligt 11 kap. 20 § PBL. Byggnadsnämndens kontrollmöjligheter får med detta alternativ anses vara tillfredsställande. Det kan dock inte anses medföra någon nämnvärd förenkling av byggprocessen för byggherren som underlättar uppförandet av byggnaderna i fråga. Förenkling för byggherren ligger snarare i möjligheten att avvika från detaljplan.

Startbesked regleras i 10 kap. 23 § PBL, där det framgår att byggnadsnämnden bl.a. ska bedöma den tänkta åtgärden utifrån PBL som helhet samt föreskrifter meddelade med stöd av PBL. Boverket har föreslagit att denna bedömning bör gälla även för komplementbostadshuset. Regeringen gör bedömningen att det är lämpligt att det för de nya komplementbostäderna preciseras vilka delar av PBL som ska ligga till grund för byggnadsnämndens bedömning. Ett komplementbostadshus ska rimligtvis kunna uppfylla de grundläggande utformningskraven och tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. PBL på det sätt som preciseras i PBF och Boverkets byggregler. Det kan till exempel handla om en bedömning av byggnadens tillgänglighet, bärförmåga, brandskydd och lämplighet för sitt ändamål. Detta då det inte är meningen att den boende i komplementbostadshuset ska behöva utnyttja utrymmen i huvudbyggnaden. Byggnaden ska därför ha de utrymmen och den utrustning som krävs för att kunna fungera som självständig bostad. Hur detta ska ske redovisas alltså av byggherren genom en kontrollplan och prövas av byggnadsnämnden inför startbeskedet.

I övrigt anser regeringen att byggnadsnämndens bedömning inför startbeskedet för komplementbostadshus bör omfatta frågor om risk för erosion, skred, översvämningar och andra olyckor enligt vad som framgår av 2 kap. 6 § första stycket 2 och 2 kap. 9 § PBL. Detta innebär ett viktigt skydd mot att nya bostäder placeras på mark där det är uppenbart olämpligt exempelvis av geotekniska, miljömässiga eller säkerhetsmässiga skäl.

8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Ändringarna i plan- och bygglagen ska träda i kraft den 2 juli 2014. Föreskrifterna i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen i dess äldre lydelse ska dock gälla för åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet.

Plangenomförandeutredningens förslag: Utredningens förslag överensstämmer i princip med regeringens förslag. Utredningen föreslog dock att bestämmelserna skulle träda i kraft den 1 juli 2014 och att äldre bestämmelser skulle gälla för mål och ärenden som påbörjats före ikraftträdandet.

Boverkets förslag: Boverkets förslag överensstämmer i stort med regeringens förslag. Boverket föreslog dock att bestämmelserna skulle träda i kraft den 1 juli 2014 och att de äldre bestämmelserna skulle få tillämpas för åtgärder som påbörjats före lagens ikraftträdande.

Remissinstanserna: Ett flertal remissinstanser har ställt sig negativa till Plangenomförandeutredningens förslag till ikraftträdandedatum. Med hänsyn till de föreslagna ändringarnas omfattning och behovet av tid och resurser för implementering förordade flera av instanserna ett senare ikraftträdande. Inga synpunkter har lämnats på Boverkets förslag till ikraftträdandedatum. *Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)* har uttalat att Boverkets förslag till övergångsbestämmelse med innebörden att äldre bestämmelser ”får” tillämpas kan leda till oklarheter om bestämmelsens innebörd i olika situationer och att den därför bör ses över.

Skälen för regeringens förslag: Plangenomförandeutredningen lämnade ett flertal förslag till lagändringar. Av dessa behandlas nu endast förslagen om undantag från krav på bygglov avseende tillbyggnad, takkupor samt att i ett bostadshus inreda ytterligare en bostad. Dessa förslag är enligt regeringens bedömning av den karaktären att lagen bör kunna träda i kraft den 2 juli 2014. Av lagtekniska skäl kan lagen inte träda i kraft redan den 1 juli.

Boverket uttalar i sin rapport att ändringarna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bör förses med en övergångsbestämmelse som anger att äldre bestämmelser får tillämpas för åtgärder som är påbörjade före ikraftträdandet. Även utredningen föreslår en övergångsbestämmelse. Regeringen anser dock att detta inte är nödvändigt. De ändringar som föreslås avseende undantag från krav på bygglov innebär att aktuella åtgärder ”får” vidtas utan bygglov. Det finns möjlighet för en byggherre att ansöka om bygglov för en åtgärd som inte kräver bygglov. Den som vid lagens ikraftträdande har ett ännu pågående bygglovsärende kan välja att låta processen fortgå och invänta att byggnadsnämnden eller besvärinstansen eventuellt beslutar att ge bygglov. Byggherren kan å andra sidan återkalla sin bygglovsansökan eller besvärstalan och vidta åtgärden eftersom den inte längre kräver bygglov.

Det förhåller sig dock annorlunda när det gäller den föreslagna ändringen i 2 kap. 6 § PBL som innebär en skärpning av kraven för byggher-

ren. Enligt förslaget i avsnitt 6.1 bör bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket PBL om hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk ändras så att kraven även omfattar byggnader som inte kräver lov, vilket innebär att bestämmelsen får samma omfattning som motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Eftersom detta medför en utvidgning i förhållande till vad som gällt sedan PBL trädde i kraft den 2 maj 2011 anser regeringen att sådana lovfria byggnader som har påbörjats före den 2 juli 2014 bör undantas från de utökade kraven. Äldre bestämmelser bör även gälla för tillsynsärenden i fråga om sådana lovfria byggnader som har påbörjats före ikraftträdandet av lagen och för mål och ärenden som avser överklagande av beslut om sådana tillsynsärenden i fråga om sådana lovfria byggnader till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

9 Konsekvenser

9.1 Konsekvenser för staten

Förslaget att vissa åtgärder, som inte kräver bygglov, får uppföras eller anordnas i strid med en detaljplan kan i vissa fall leda till att det blir svårare att förutse bebyggelseutvecklingen för statliga myndigheter.

Många detaljplaner anger att viss mark inte får bebyggas, s.k. prickmark. Vanligtvis används sådana bestämmelser för att förhindra att nya byggnader placeras eller utformas på mark som av olika skäl är olämplig för bebyggelse. Orsaken kan t.ex. vara att tomten ligger i anslutning till en väg eller järnväg. Motivet att i detaljplanen ange att marken närmast vägen eller järnvägen inte får bebyggas kan t.ex. vara för att skydda byggnaderna på tomten från avåkande fordon eller urspårade tåg. Det kan också vara ett sätt att säkerställa att byggnaderna inte blir olämpliga i förhållande till buller eller vibrationer från trafiken.

Förslaget att sådana åtgärder som inte kräver bygglov får anordnas i strid med detaljplanen kan leda till att byggnader placeras på ett olämpligt sätt ur trafiksynpunkt. Om olägenheter uppstår vid bostäder finns risk för att Trafikverket föreläggs att vidta skyddsåtgärder för att begränsa olägenheterna, t.ex. att sänka hastigheten på vägen eller anordna bullerplank. Frågan om placering av byggnader i närheten av vägar bereds i ett annat ärende.

Nya bostäder i anslutning till allmän väg kan i viss mån påverka förutsättningarna för att använda en väg som rekommenderad transportled för farligt gods. Delvis begränsas sådana konsekvenser av att byggnadsnämnden inför startbeskedet ska pröva att byggnadsverket utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser (jfr 2 kap. 6 § första stycket 2 plan- och bygglagen [2010:900], PBL).

Som redovisats i avsnitt 4.2 krävs ofta tillstånd enligt väglagen (1971:948) för åtgärder i anslutning till en allmän väg. Inom ett avstånd

av tolv meter från ett vägområde får bl.a. inte byggnader uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten utan länsstyrelsens tillstånd. Länsstyrelsen kan utöka avståndet till högst 50 meter (75 meter i vissa korsningar). Bestämmelserna om krav på tillstånd gäller inte inom områden med detaljplan och inte heller i fråga om åtgärder för vilka bygglov krävs (47 § väglagen). När de nu aktuella åtgärderna undantas från kravet på bygglov, inom sådana områden som inte omfattas av detaljplan, kan dessa åtgärder således i vissa fall i stället kräva tillstånd från länsstyrelsen enligt väglagen. I sådana fall kan det således uppstå krav på dubbla prövningar, när det både finns krav på tillstånd enligt väglagen och krav på anmälan enligt PBL. Kravet på tillstånd enligt väglagen kan begränsa negativa konsekvenser för väghållaren. När färre åtgärder kräver bygglov kan detta leda till att antalet tillståndsärenden hos länsstyrelsen ökar, vilket kan medföra en viss utökning av de resurser som krävs för att handlägga sådana ärenden.

Förslaget att nya bostäder kan tillkomma utan föregående bygglovsprövning kan i vissa fall leda till att behovet av transporter ökar. I sådana fall där trafiksituationen redan initialt är otillfredsställande kan ytterligare bostäder i ett område leda till krav på investeringar i statliga vägar.

Länsstyrelsen ska överpröva en kommuns beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser, om beslutet kan antas innebära att en bebyggelse blir olämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (jfr 11 kap. 10 § PBL). Att byggnader som får uppföras utan krav på bygglov även kan uppföras i sådana områden som enligt en detaljplan inte får bebyggas, t.ex. i ett område som har bedömts vara olämpligt ur trafik-, skred- eller översvämningssynpunkt, kan leda till att det i vissa fall blir svårare för länsstyrelserna att bedöma om en detaljplan är lämplig i förhållande till människors hälsa och säkerhet.

Möjligheten att bygga till en befintlig byggnad respektive att anordna en ytterligare bostad kan i vissa fall leda till att det blir möjligt att bosätta sig permanent i en bostad som tidigare huvudsakligen har använts för fritidsändamål. Detta kan bl.a. påverka förutsättningarna för att bedriva verksamhet vid Försvarmaktens skjutfält. Om nya bostäder tillkommer i lägen som är olämpliga ur bullersynpunkt kan detta leda till krav på inskränkningar i verksamheten eller att det blir svårare att förnya miljötillståndet för verksamheten. På motsvarande sätt kan fler boende i ett redan bullerstört område leda till krav på inskränkningar i driften av statliga flygplatser. Dessa konsekvenser reduceras dock väsentligt genom att det föreslagna undantaget från krav på bygglov för komplementbostadshus och mindre vissa tillbyggnader inte gäller inom eller i anslutning till sådana områden som avses 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, som avser flygplatser och övnings- eller skjutfält.

SlopanDET av krav på bygglov för uppförandet av max två takkupor på en- och tvåbostadshus ersätts inte av ett krav på anmälan. Det innebär att sådana åtgärder inte längre kommer att omfattas av skyldigheten för en byggnadsnämnd att lämna uppgifter till Skatteverket för användning vid fastighetstaxeringen (18 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Detta bedöms endast marginellt påverka fastighetstaxeringsregistrets kvalitet.

Den föreslagna reformen kan förväntas medföra ett behov av att se över och anpassa befintliga byggregler på föreskriftsnivå vilket kan medföra visst merarbete för Boverket. Boverket kommer även att behöva ta fram lämplig information till såväl kommuner, länsstyrelser, byggindustrin och enskilda.

För universitet och högskolor kan förslaget att göra det möjligt att anordna ytterligare bostäder i strid med detaljplan leda till att det på orten tillkommer fler bostäder som kan vara lämpliga för studenter och doktorander m.fl.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för statens del vara små. De kostnader som förslaget kan antas medföra för staten bedöms vara en begränsad omfattning varför dessa kan hanteras inom ramen för befintliga anslag.

9.2 Konsekvenser för domstolarna

De byggnader och övriga åtgärder som enligt förslaget ska undantas från kravet på bygglov får uppföras och anordnas i strid med en detaljplan. I vissa fall kan detta leda till att byggnader placeras på ett sådant sätt som påverkar omgivningen på ett negativt sätt, t.ex. om detaljplanen förhindrar nya byggnader på en viss plats i syfte att säkerställa utblickar mot vatten eller landskap från byggnader på närbelägna tomter m.m. Olämpligt placerade byggnader kan också försämra ljusförhållanden på uteplatser och dylikt på närbelägna tomter.

Bortsett från förslaget om takkupor avser regeringen att införa anmälningsplikt för de åtgärder som det nu är fråga om. Innan startbesked ges ska byggnadsnämnden bedöma att åtgärden kan antas komma att uppfylla vissa krav, bl.a. att placeringen och utformningen av byggnadsverket eller byggnadsdelen inte sker så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (jfr 10 kap. 23 § jämförd med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Denna prövning bör delvis leda till att betydande olägenheter förhindras.

Byggnadsnämndens startbesked får inte överklagas av grannarna (13 kap. 15 § PBL). En granne som motsätter sig en viss placering eller utformning med hänsyn till upplevda olägenheter eller risker eller som menar att ett krav enligt PBL inte är uppfyllt är således hänvisad till att begära att kommunen inleder ett tillsynsärende och begära rättelse av byggherren. Kommunens beslut i tillsynsfrågan kan därefter överklagas, i första hand till länsstyrelsen och därefter till mark- och miljödomstol.

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen) befarar att antalet tillsynsärenden kan antas öka i en sådan omfattning att de förenklingsåtgärder som förslagen syftar till inte kommer att förverkligas eftersom arbetsbördan för kommuner och överprövande myndigheter totalt sett kan befaras bli större. Domstolen anför vidare att en ordning där prövningen förskjuts från tillståndsbeslut till tillsynsärenden medför en ökad arbetsbelastning för myndigheter och domstolar, bl.a. beroende på att utredningsarbetet blir svårare och mer omfattande samt förskjuts uppåt i instanskedjan.

Regeringen bedömer att en viss ökning av antalet tillsynsärenden kan komma att ske hos berörda domstolar, bl.a. eftersom byggnader m.m. kan placeras på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Det finns även skäl att tro att dessa mål och ärenden ibland kräver mer arbete innan målet eller ärendet kan avgöras. Genom att både riskfrågor och olägenheter ska prövas av byggnadsnämnden innan startbesked ges bör antalet tillkommande tillsynsärenden dock vara begränsat. Sammantaget gör regeringen bedömningen att det endast kommer att handla om en marginell ökning av antalet mål i domstol och att denna ökning får hantteras inom befintliga anslag.

9.3 Konsekvenser för kommuner

Förslagen i lagrådsremissen innebär att fler åtgärder undantas från kravet på bygglov. Åtgärderna kommer dock fortsättningsvis i huvudsak att kräva en anmälan till byggnadsnämnden i syfte att bevaka tekniska egenskapskrav m.m. Kommunen har möjlighet att ta ut avgifter för anmälan som innebär att dessa ärenden i princip är kostnadsneutrala för kommunen.

Förslagen medför att delvis nya frågor kommer att behöva prövas innan startbesked ges, genom att frågor om betydande olägenheter och vissa riskfrågor m.m. ska prövas innan startbesked kan ges. Sådana frågor brukar vanligtvis prövas av bygglovhandläggare, medan anmälningsärenden vanligtvis handläggs av byggnadsinspektörer. Den tänkta ordningen medför att det kan finnas behov av viss fortbildning av berörda handläggare eller att dessa ärenden behöver handläggas på ett sätt så att både bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer ges möjlighet att granska ärendet, vilket åtminstone delvis kan påverka hur byggnadsnämndens arbete behöver organiseras.

I de fall som ett komplementbostadshus prefabriceras, vilket kan tänkas bli den vanligaste formen av komplementbostadshus, bör det ofta bli relativt enkelt för byggnadsnämnden att bedöma om de tekniska egenskapskraven är uppfyllda. Sannolikt kommer även kontrollplanen att vara fackmannamässigt utformad i sådana fall. På så vis bör denna ärendetyp kunna handläggas relativt enkelt i många fall.

I andra fall, när fastighetsägaren inte har god kännedom om gällande regler inom byggområdet, kan sådana ärenden förväntas ta väsentligt mer tid än vad som gäller om byggnaden är prefabricerad. I sådana fall kan kommunen i vissa fall, som bl.a. Vaxholms kommun påtalat, behöva lägga väsentligt mer tid på att förklara för byggherren vad som krävs eftersom det i dessa fall vanligtvis inte kommer att krävas någon kontrollansvarig som bistår byggherren med fackkunskaper inom PBL-området.

De byggnader m.m. som undantas från kravet på bygglov ska bl.a. uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (jfr 8 kap. 1 och 4 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Hur tomtens utformning ska emellertid inte bedömas av byggnadsnämnden, vilket i begränsad utsträckning kan påverka möjligheten att ta sig till och från de nya komplementbostads-

husen. Detta skulle i sin tur kunna leda till krav på att kommunen ska bekosta anpassningsåtgärder genom krav på bostadsanpassningsbidrag i efterhand. I praktiken bör det emellertid inte bli särskilt vanligt med den typen av krav. Mot denna bakgrund bedömer regeringen att kommunernas kostnader för bostadsanpassningsbidrag endast kommer att påverkas marginellt med anledning av förslagen.

Som framgått i avsnitt 10.2 kan förslagen leda till en viss ökning av antalet tillsynsärenden för kommunen. Detta kan medföra behov av ökade resurser för handläggning av sådana ärenden hos kommunen.

Förslaget att undanta vissa åtgärder från krav på bygglov kan i vissa fall leda till att det blir svårare för kommunen att styra bebyggelseutvecklingen. Till exempel kan kommunen i vissa fall behöva planlägga på ett annat sätt så att s.k. prickmark inom kvartersmark får ersättas med allmän platsmark i de fall där det är klarlagt att marken är olämplig att byggas.

När ett område planeras bedöms lämpligheten bl.a. utifrån behovet av infrastruktur (VA-försörjning, vägar, kommunikationer, osv.). Om varje villafastighet plötsligt får ytterligare en bostadsenhet kan förutsättningarna för infrastrukturförsörjningen förändras. Samtidigt kan stora familjer bo i varje villa och det kan finnas inneboende studenter eller släktingar. Att det skulle bo någon eller några extra personer på varje tomt skulle sannolikt inte påverka situationen på något avsevärt sätt i förhållande till den dimensionering som är gjord för familjer i olika skeden av livet. I praxis har det inte ansetts vara väsentligt annat ändamål att kortare tider hyra ut fyra rum, som tidigare användes som sovrum av familjen, till personer som följer kurser i staden (RÅ 1993 ref. 64). I tätbebyggda områden och fritidshusområden med undermålig infrastruktur kan olämplig förtätning emellertid leda till behov av åtgärder från kommunens sida. Bebyggelse som tillkommer i områden med vattenbrist kan t.ex. leda till att kommunen måste anordna s.k. vattentjänster enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Det tänkta anmälningsförfarandet ger kommunen möjlighet att t.ex. se till att byggherren har tillräckliga anordningar för vatten och avlopp. Kommunen ges även tillfälle att bevaka att det anordnas en ytterligare anslutningspunkt till en kommunal anläggning för vatten och avlopp i de fall som en sådan behövs.

SlopanDET av krav på bygglov för uppförandet av max två takkupor på en- och tvåbostadshus ersätts inte av ett krav på anmälan. Det innebär att sådana åtgärder inte längre kommer att omfattas av skyldigheten för en byggnadsnämnd att lämna uppgifter till Skatteverket för användning vid fastighetstaxeringen (18 kap. 11 § fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Detta medför marginella lättnader i kommunens arbete.

Förslagen bör leda till en minskad handläggningstid för byggnadsnämnderna då färre bygglov behöver sökas. Samtidigt kommer antalet anmälningsärenden att öka.

Konsekvenserna för olika områden kommer att variera beroende på att planer från olika tidsperioder har utformats olika beroende på hur lagstiftningen har sett ut. Tomtstorlekarna har varierat över tid och det har varit möjligt med dispenser. Senare har mindre/liten avvikelser samt friggebodsreglerna tillkommit. Enligt Boverket anpassar kommunen utformningen av planerna efter de nya förutsättningar som tillkommer.

Sannolikt kommer byggrätterna bli mindre om planförfattaren räknar in de ytor i planförutsättningarna som får bebyggas i strid med planen. De förslag som kommer att läggas nu har störst betydelse för befintliga planer där planförfattaren inte räknat med byggbara planstridiga ytor (Boverket, rapport 2013:35).

Förslaget att ersätta kravet på bygglov med en anmälan kan befaras leda till ökade kostnader för räddningstjänstinsatser och olycksförebyggande arbete.

Samtidigt som det skapas en möjlighet att skapa ytterligare bostäder i strid med planen finns det en inbyggd konflikt i förhållande till de överväganden som gjorts i planarbetet. Friheten som skapas för den enskilde får balanseras mot det ökade ansvar som kan belasta samhället och i vissa avseenden påverka grannar.

I avsnitt 6.1 föreslås att bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket PBL, om hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk, ska ändras så att de även omfattar byggnader som inte kräver lov. Kommunernas tillsynsansvar utökas något. Den föreslagna ändringen överensstämmer emellertid i princip med hur regleringen såg ut före införandet av nya PBL, vilket innebär att den ändrade bestämmelsen medför en återgång till de förhållanden som gällde under den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för kommunens del vara av begränsad omfattning och inte leda till ökade kostnader. De förslag som påverkar antalet ärenden i kommunen, hur kommunens arbete bör organiseras samt kommunens möjligheter att styra bebyggelseutvecklingen kan anses innebära en negativ inverkan på den kommunala självstyrelsen. Denna negativa inverkan bedöms dock vara proportionerlig utifrån förslagets syfte.

9.4 Konsekvenser för företag

Förslagen i avsnitt 4 och 5 bör leda till en större efterfrågan på monterbara byggnader på upp till 25 kvadratmeter och därmed leda till en större marknad för tillverkare och försäljare.

Om förslaget leder till en ökad efterfrågan på sådana byggnader gynnar det tillverkare av komplementbyggnader men även byggbranschen i stort.

Enligt Boverket bedömer aktörer inom friggebodstillverkning och försäljning att en utökad area för friggeboden kommer att öka efterfrågan på sådana byggnader, särskilt inom vissa geografiska områden utanför tätort där det finns en efterfrågan på större komplementbyggnader. Ett rimligt antagande är att det även gäller för byggnader som kan användas som bostad om maximalt 25 kvadratmeter som undantas från bygglovsplikten (Boverket, rapport 2013:35, s. 63).

De tillverkare och försäljare som redan i dag har ett sortiment och tillverkar stugor som kan fungera som permanentboende på upp till 25 kvadratmeter kommer enligt Boverket att gynnas särskilt av en ökad efterfrågan. Dessa företag behöver inte göra några omställningar i produktionen och dessutom har de en redan framtagen produktlinje av

sådana byggnader som nu kan komma att efterfrågas av fler. På kort sikt ger detta dem en fördel gentemot tillverkare som inte har ett lika stort sortiment och som inte tillverkar komplementbyggnader större än 15 kvadratmeter.

Även byggbranschen gynnas av en ökad efterfrågan av denna typ av byggnad. Troligen är det inte bara företag som tillverkar och säljer komplementbyggnader och liknande som kommer att sälja och uppföra byggnader från sitt sortiment. Denna typ av byggnad kommer troligen även att uppföras genom traditionellt byggande på plats av byggföretag. Detta innebär att byggbranschen i stort kan komma att gynnas av en ökad efterfrågan på denna typ av bostäder.

Det kan även tänkas att det kommer att finnas en ökad efterfrågan på arkitekter för att arbeta fram en bra och funktionell planlösning för bostaden. De stugor som finns framtagna i dag är framför allt avsedda för campingar eller liknande boende, ofta med flera bäddar. Om det nu ska byggas bostäder ställer det andra krav på bostadens utformning.

I avsnitt 6.1 föreslås att bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk, ska ändras så att de även omfattar byggnader som inte kräver lov. Formellt sett så ökar kraven på det företag som önskar uppföra en lovfri byggnad. Den föreslagna ändringen överensstämmer emellertid i princip med hur regeringen såg ut före införandet av nya PBL, vilket innebär att den ändrade bestämmelsen medför en återgång till de förhållanden som gällde under den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

9.5 Konsekvenser för enskilda

För den enskilde byggherren leder förslagen i huvudsak till positiva konsekvenser, när det blir möjligt att utan krav på bygglov uppföra ytterligare byggnader m.m. efter ett anmälningsförfarande.

Förslagen innebär reducerade kostnader för den enskilde. Bygglovsavgiften inklusive startbesked för en 25 kvadratmeter stor byggnad i anslutning till ett en- eller två bostadshus som ska användas som självständig bostad i en medelstor kommun är i dag ca 8 200 kronor. Detta om byggnaden uppförs inom detaljplanerat område, den är planerlig och tekniskt samråd krävs. På detta tillkommer eventuellt mät- och kartavgift samt planavgift. Om scenariot skulle vara att inget bygglov krävs för att uppföra byggnaden men att anmälan krävs blir kostnaden istället ca 5 000 kronor. Den förenklade anmälningsprocessen som föreslås här innebär lägre kostnader än i normalfallet. Det går emellertid inte att svara exakt på hur mycket ett bygglov eller en anmälan kostar eftersom varje kommun beslutar om sin egen taxa. Två grannkommuner kan alltså ha olika avgifter för till synes samma åtgärd (Boverket, rapport 2013:35, s. 54).

Förslaget leder till att det blir möjligt att bygga väsentligt mer på den egna tomt. Redan dagens friggebudsregler gör att det i normalfallet är möjligt att bygga upp till 15 kvadratmeter utöver den bygggrätt som anges

i detaljplanen. Därutöver är det i normalfallet möjligt att bygga ett eller flera skärmtak utan krav på bygglov, förutsatt att dessa sammanlagt inte upptar större yta än 15 kvadratmeter. Dessa regler kompletteras nu med en möjlighet att i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus uppföra ett komplementbostadshus om 25 kvadratmeter och en högst 15 kvadratmeter stor tillbyggnad. ”Byggrätten” på den egna fastigheten kan därmed öka väsentligt, vilket medför att t.ex. en trångbodd familj i vissa fall kanske kan bo kvar på platsen i stället för att behöva flytta till en större bostad.

Byggherren får ett relativt stort ansvar för att säkerställa att de byggåtgärder som vidtas uppfyller gällande krav eftersom byggnadsnämnden endast kommer att kontrollera ett begränsat antal krav. Att byggnadsnämnden endast kontrollerar vissa krav underlättar för den enskilde, som behöver lägga mindre resurser på att visa att kraven är uppfyllda. Den omständigheten att byggnadsnämnden inte kontrollerar att alla krav är uppfyllda påverkar emellertid inte byggherrens skyldighet för att se till att kraven uppfylls. Om så inte sker riskerar byggherren ett senare ingripande om någon klagar på att kraven inte har uppfyllts. Därigenom kan byggherren tvingas ändra eller flytta byggnadsverket, vilket kan medföra extra utgifter för den enskilde.

Genom att åtgärden kan vidtas i strid med en detaljplan blir det möjligt med en friare placering och utformning än vad som annars är möjligt när det gäller sådana åtgärder som kräver bygglov. Möjligheten att placera nya byggnadsverk i strid med bestämmelser i en detaljplan kan i vissa fall tänkas leda till att byggherren önskar bebygga sådan mark som är olämplig att bebygga, t.ex. om marken är olämplig ur risk-, skred- eller översvämningssynpunkt. Genom att byggnadsnämnden ska pröva vissa riskfrågor innan startbesked ges bör dock denna risk vara förhållandevis begränsad.

Detaljplanen utformas inte enbart för att genomföra förändringar av markanvändning och bebyggelse. Enligt gällande rätt ska detaljplanen även mer varaktigt reglera bevarande av vissa byggnader eller miljöer, reglera förutsättningarna för ombyggnad av befintliga områden och reda ut rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägarna.

Om nya byggnader kommer till i strid med vad som angetts i detaljplanen kommer möjligheterna att förutse utvecklingen i grannskapet att minska. Det kan i vissa fall leda till konflikter när utsikt byggs bort eller uteplatser skuggas på ett sätt som närboende kanske uppfattar som olämpligt. Grannar påverkas också av att den tillåtna höjden på de bygglovsbefriade byggnaderna höjs jämfört med dagens regler för komplementbyggnader. Enligt Boverket kommer höjningen troligen ge en märkbar visuell påverkan, t.ex. vad gäller utsikter, ljus och skuggor.

Grannarnas förutsägbarhet kommer att minska med den föreslagna ordningen, men samtidigt kommer möjligheterna till utveckling av den egna fastigheten normalt att öka i motsvarande grad. Risken för olägenheter bör dock vara begränsad eftersom byggnadsnämnden ska bedöma eventuella olägenheter enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innan startbesked ges.

Grannar har ingen möjlighet att överklaga nämndens beslut om startbesked (13 kap. 15 §). Om en granne anser att en åtgärd vidtas i strid med PBL kan denne emellertid begära att byggnadsnämnden ingriper och

förelägger om rättelse. Om byggnadsnämnden väljer att inte ingripa kan ett sådant beslut överklagas av den granne som berörs av åtgärden.

Möjligheten att uppföra ett komplementbostadshus samt möjligheten att inreda ytterligare en bostad i ett befintligt enbostadshus bör leda till att antalet små bostäder ökar. Detta bör leda till att framför allt fler unga, studenter och andra som är i behov av små bostäder kan få en bostad.

Som några remissinstanser påpekar kan förändringarna leda till att regelverket uppfattas som inkonsekvent. Enligt nu gällande bestämmelser krävs det ofta bygglov för att t.ex. sätta in ett extra fönster eller bygga en altan. Enligt förslaget ska dock väsentligt mer omfattande åtgärder undantas från kravet på bygglov. Mot denna bakgrund avser regeringen att se över om det krävs ytterligare ändringar i kraven på bygglov för att öka förutsättningarna för att regelverket uppfattas som enhetligt.

I avsnitt 6.1 föreslås att bestämmelserna i 2 kap. 6 § första stycket PBL, om hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk, ska ändras så att de även omfattar byggnader som inte kräver lov. Den föreslagna ändringen överensstämmer i princip med hur regleringen såg ut före införandet av nya PBL, vilket innebär att den ändrade bestämmelsen medför en återgång till de förhållanden som gällde under den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Genom att kraven formellt sett ökar på sådana byggnader som får uppföras utan krav på bygglov ökar också möjligheterna för byggnadsnämnden att ingripa mot sådana byggnader, i de fall nämnden bedömer att byggnaden inte tillgodoser kraven. Även under ÄPBL hade byggnadsnämnden möjligheten att ingripa med krav på rättelse i de fall som en byggnad, som inte kräver bygglov, utformades på ett sådant sätt att utformningen inte tillgodoser kraven. Såvitt känt är det dock ovanligt att byggnadsnämnden förelägger om rättelse i sådana fall.

Sammanfattningsvis kan förslaget både leda till stora fördelar och vissa nackdelar, beroende på hur den enskilde påverkas. I det enskilda fallet kan nackdelarna undantagsvis bli betydande.

9.6 Konsekvenser för miljön

I termen miljö ingår i detta avsnitt såväl kulturmiljöaspekter som påverkan på stads- och landskapsbilden.

Förslaget innebär att det blir möjligt att uppföra totalt 55 kvadratmeter byggnader utan krav på bygglov på samma tomt (eventuella skärmtak enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL, oräknade). Detta är en relativt stor ökning i förhållande till nuvarande regler som endast tillåter totalt 15 kvadratmeter av lovbefriade byggnader i anslutning till en- och tvåbostadshus. Boverket anser att om möjligheten används fullt ut kan detta skapa ett landskap dominerat av komplementbyggnader, vilket knappast är önskvärt ur flera aspekter som brand, estetik osv. Denna effekt kan, enligt Boverket, bli avsevärd vid en tillåten bygglovsbefriad kombination av en friggebod på 15 kvadratmeter och en byggnad på 25 kvadratmeter. I regeringens förslag tillkommer därutöver en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter samt upp till två takkupor. Konse-

kvenserna kan sammantaget bli påtagliga om den fria tomtytan är liten redan från början. I sådana fall kan inverkan på stads- eller landskapsbilden bli stor. Vanligtvis gör emellertid den enskilde fastighetsägaren väl överlagda val, vilket begränsar risken för omfattande påverkan.

Enligt nu gällande regler ska en friggebod bl.a. uppfylla kraven om god form-, färg- och materialverkan i 8 kap.1 § PBL. Detsamma blir fallet för de nu tänkta komplementbostadshusen m.m. Uppfyller byggnaden inte kraven i 8 kap. 1 § PBL har kommunen en möjlighet att ingripa i efterhand. Enligt Boverket är emellertid handläggningen av sådana ärenden både resurskrävande och konfliktfylld. Vid ett ingripande ligger det också på kommunen att bevisa att byggnaden inte uppfyller minimi-kraven. Enligt Boverket torde det i praktiken endast vara i allvarligare fall som kommunerna väljer att ingripa. Genom sin yt begränsning så har dagens friggebodar ofta en enkel karaktär med begränsad påverkan på miljöerna. Ju större byggnaderna tillåts bli, desto större blir sannolikheten, enligt Boverket, för att de ges en mera permanent karaktär med större påverkan på miljön och områdets karaktär.

Utanför planlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse är inte placering och utformning av avgörande betydelse eftersom komplementbyggnader redan i dag rent volymmässigt får vara relativt stora så länge de har karaktären som komplement. Grannrättsligt torde det inte heller medföra några konsekvenser eftersom det endast är användningssättet som skiljer från dagens tillämpning.

Om befintliga en- eller tvåbostadshus ligger utanför sammanhållen bebyggelse bör inte heller några lokaliseringsfrågor om infrastruktur, VA, skola, kollektivtrafik påverkas i någon större betydelse.

Plangenomförandeutredningen framhåller att tätare samhällen kan leda till ökad risk för svåra konsekvenser vid bränder (SOU 2013:34 s. 251). Detta motverkas emellertid av att byggnadsnämnden ska säkerställa att brandsäkerhetskraven kommer att uppfyllas innan startbesked ges.

Utredningen framhåller vidare att olämplig förtätning ibland kan leda till en ohållbar trafiksituation när tillfartsvägar inte svarar mot behoven. Vattenbrist respektive saltvatteninträngning kan uppstå i kustnära områden om vattenuttaget ökar på ett ohållbart sätt till följd av att fler bosätter sig i ett område. Även i de fall vatten hämtas från annat håll kan ökad mängd hårdgjord yta leda till att grundvattenbildningen minskar. Om vattentillförseln minskar kan detta leda till sättningar i undergrunden med efterföljande skador på bebyggelsen som följd.

Att byggrätten begränsas kan vara det enda styrmedlet för att hindra en olämplig permanentning i ett område som av olika skäl är olämpligt för åretruntboende. Fler enskilda avlopp i ett område med ogynnsam status i vattendrag eller sjöar kan leda till svårigheter att uppnå mål enligt vattendirektivet.

Regeringen har preciserat miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* (Ds 2012:23 s. 107 ff.). Enligt preciseringen inbegriper målet bl.a. att

- en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

- städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor,
- det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas,
- människor inte utsätts för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker, och
- användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.

Genom att fler åtgärder undantas från kravet på bygglov samt att dessa åtgärder kan genomföras i strid med vad som kan ha bestämts i en detaljplan kan det i vissa avseenden bli svårare att nå målet. Bland annat finns det risk för att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet påverkas negativt när nya byggnader kan uppföras i strid med vad som bestämts i en detaljplan. Den omständigheten att de tänkta undantagen inte ska gälla i sådana särskilt värdefulla områden som avses i 8 kap. 13 § PBL medför emellertid att förändringen inte medför några konsekvenser för de bebyggelseområden som är mest värdefulla i landet.

Den omständigheten att det även finns risk för att nya byggnader tillkommer i riskutsatta lägen medför att byggnader i vissa fall kan tillkomma på olämpliga platser. Riskerna begränsas emellertid av att byggnadsnämnden ska pröva att byggnadsverk placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser innan startbesked ges (2 kap. 6 § första stycket 2 PBL).

Enligt preciseringen ska människor bl.a. inte utsättas för skadliga luftföroreningar, ljudnivåer eller andra oacceptabla hälsorisker. Med de ändringar som nu föreslås kan bostäder i vissa fall även tillkomma i bullerutsatta lägen eller i lägen där miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Miljö kvalitetsnormerna ska dock följas, även om det inte krävs något bygglov (jfr 2 kap. 10 § PBL). Frågan om buller bereds i ett annat ärende.

Genom att de åtgärder som enligt förslaget inte längre kommer att kräva bygglov är knutna till ett befintligt en- eller tvåbostadshus har platsens lämplighet vanligtvis prövats redan i samband med tillkomsten av bostadshuset. De följdändringar som det nu är fråga om kommer i normalfallet således att utgöra naturliga kompletteringar till befintlig bebyggelse, vilket bör begränsa risken för negativa konsekvenser när det gäller möjligheten att nå miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*.

Förslagen kan även medföra att det även blir svårare att nå andra miljö kvalitetsmål, t.ex. *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*.

Grundläggande krav på energihushållning och värmeisolering regleras i 8 kap. 4 § punkt 6 PBL och i 3 kap. 14–15 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. I Boverkets byggregler (BFS 2011:6) avsnitt 9 finns föreskrifter och allmänna råd till dessa regler i PBL och PBF.

I dag finns olika sätt att uppfylla kraven i byggnader som är mindre än 100 kvadratmeter. Dels finns kravet som gäller alla byggnader, med en given energianvändning per uppvärmd area, ett maximalt U-värde och, i fråga om elvärmade byggnader, en maximal installerad eleffekt. Dels finns ett alternativt krav som ska göra det enklare att bygga mindre byggnader med krav på täthet, isolering och värmeåtervinning. Ytterligare en gräns går vid 60 kvadratmeter då krav på värmeåtervinning inte behöver uppfyllas. För byggnader på 25 kvadratmeter kan alltså det sistnämnda kravet användas, som då bara gäller krav på isolering och täthet.

I förslaget till ändrade energiregler i BBR 20 med anledning av vad som framkom i samband med ett regeringsuppdrag om student- och ungdomsbostäder som Boverket avrapporterade i juni 2013 (Boverkets rapport 2013:20, Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter), föreslår Boverket enklare krav för byggnader mindre än 50 kvadratmeter. Byggnader på mellan 15 och 25 kvadratmeter innefattas alltså av detta föreslagna krav. Kravet gäller isolering av klimatskärmen och täthet.

Sammanfattningsvis bedömer regeringen att förslagen kan medföra negativa konsekvenser för miljön i fråga om påverkan på bl.a. stads- och landskapsbilden och möjligheten att nå miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* med flera miljökvalitetsmål.

9.7 Konsekvenser för bostadsbyggandet

Förslagen i avsnitt 4 innebär att ett ökat antal mindre bostäder kan komma att byggas. Särskilt byggandet av bostäder som passar för studenter och ungdomar kommer att öka vilket är bra eftersom det på många platser i landet råder stor brist på sådana bostäder.

9.8 EU-rätten

Förslaget överensstämmer med EU-rätten.

9.9 Övriga konsekvenser

Reformen kommer att medföra att det finns ett stort behov av information. Byggherrar måste göras uppmärksamma på sitt ansvar, bland annat när det gäller de risker som finns för brandsäkerhet och konstruktion, men även andra risker till förebyggande av olyckor, vattenskador vid översvänningsdrabbade områden, jordskred och ras. Det behövs också information om de regler som kommer att gälla. Exempelvis är det viktigt att framtida informationsinsatser kring nya regler om komplementbyggnader inbegriper information om att förslagen inte innebär någon förändring vad gäller tillämpningen av bestämmelserna om strandskydd enligt miljöbalken. Information behöver även riktas till byggföretag, företag som tillverkar färdiga byggnader samt till landets byggnadsnämnder.

Med anledning av det informations- och utbildningsbehov som finns bl.a. med anledning av förslagen i detta ärende kommer regeringen att ge Boverket i uppdrag att inrätta ett kansli för genomförande av kompetensinsatser för att PBL ska få genomslag och för att främja en mer enhetlig och effektiv tillämpning av PBL.

10 Författningskommentar

2 kap.

6 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om bl.a. hänsynskrav vid utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk samt skydd av bebyggelseområdets vissa särskilda värden.

Ändringen i *första stycket* innebär att de krav på utformning och placering som gäller vid planläggning och ärenden om bygglov, även ska gälla för byggnader som inte kräver lov. Det innebär att bestämmelserna i första stycket måste beaktas när man vidtar bl.a. sådana åtgärder som nu föreslås vara befriade från krav på bygglov dvs. vid uppförande, tillbyggnad eller ändring enligt 9 kap. 4 a §, när man gör en tillbyggnad eller bygger takkupor enligt 9 kap. 4 b § eller när man i ett enbostadshus inreder ytterligare en bostad enligt 9 kap. 4 c §.

Ändringen i *tredje stycket* innebär att de krav som anges i första meningen om skydd av bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska gälla för alla byggnader oavsett om dessa ingår i ett ärende. Sådana värden ska alltså beaktas även avseende byggnader som varken ingår i ett bygglovs-, tillsyns- eller anmälningsärende. Det som anges i andra meningen har generell tillämpning och avser redan sådana ändringar och tillägg som inte ingår i ett ärende.

Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

4 kap.

2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när kommunen med en detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning.

Ändringen innebär att ett nytt komplementbostadshus eller en komplementbyggnad som avses i den föreslagna 9 kap. 4 a § inte ska medföra att kommunen behöver göra en prövning i detaljplan.

Överväganden finns i avsnitt 6.2.

9 kap.

4 §

Paragrafen innehåller vissa bestämmelser om undantag från krav på bygglov, bl.a. avseende uppförande av komplementbyggnader.

Ändringarna i *första stycket 3* innebär att undantag från krav på bygglov även ska avse *tillbyggnad* av en sådan komplementbyggnad som avses i paragrafen, men med den begränsningen att byggnaden tillsam-

mans med andra komplementbyggnader som uppförts på tomten med stöd av undantaget från krav på bygglov, inte får en större byggnadsarea än 15 kvadratmeter.

Det görs vidare ett förtydligande på så sätt att det särskilt anges att den maximala byggnadsarean om 15 kvadratmeter ska avse sådana komplementbyggnader som uppförts med stöd av undantag från krav på bygglov *enligt den aktuella paragrafen eller motsvarande äldre bestämmelser*. På detta sätt kommer begränsningen avseende byggnadsareans storlek för komplementbyggnader inte i konflikt med bestämmelsen om möjligheten att utan krav på bygglov uppföra komplementbyggnader med stöd av bestämmelserna i den föreslagna 4 a §. Det ska alltså vara möjligt att dels uppföra en eller flera komplementbyggnader med en maximal byggnadsarea om 15 kvadratmeter enligt bestämmelserna i nu aktuell paragraf och dessutom komplementbyggnader eller komplementbostadshus med en maximal byggnadsarea om 25 kvadratmeter med stöd av bestämmelserna i 4 a §.

I *tredje stycket* anges att första stycket 3 inte gäller för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus. Innebörden av det är att ett komplementbostadshus inte kan grunda rätt att utan bygglov uppföra en komplementbyggnad enligt bestämmelserna i paragrafen. I övrigt ska det dock inte krävas bygglov för att till ett komplementbostadshus exempelvis anordna en skyddad uteplats enligt *första stycket 1* eller ett skärmtak enligt *första stycket 2* .

Överväganden finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

4 a §

Paragrafen, som är ny, utgör ett undantag från det generella kravet på bygglov i 2 §.

Den nya bestämmelsen innebär att vissa nya byggnader får uppföras utan bygglov om byggnaden, tillsammans med övriga byggnader som har uppförts med stöd av paragrafen inte har en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter. Bestämmelsen innebär också att man utan bygglov får bygga till en mindre byggnad om den totala byggnadsarean av den tillbyggda byggnaden, tillsammans med övriga byggnader som uppförts med stöd av paragrafen, inte har en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter.

För att utan bygglov uppföra eller bygga till en sådan byggnad krävs det att det görs i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, att taknockshöjden på byggnaden inte får överstiga 4 meter, att byggnaden inte får placeras närmare gränsen än 4,5 meter och att den i förhållande till en järnväg inte får placeras närmare spårets mitt än 30 meter. Om det förekommer flera parallella järnvägsspår mäts avståndet från det i förhållande till byggnaden närmaste spårets mitt.

Den byggnad som skapas får utgöra en särskild bostad och rubriceras *komplementbostadshus*. Förledet ”komplement” anger att byggnaden utgör ett komplement till, och ska vara underordnad, huvudbyggnaden. Om den byggnad som skapas med stöd av bestämmelserna i paragrafen inte utgör ett komplementbostadshus så anses den utgöra en komplementbyggnad med samma ändamål som komplementbyggnader enligt 4 §.

I *andra stycket* regleras att för det fall en komplementbyggnad som avses antingen i 4 eller 4 a § byggs om till ett komplementbostadshus, krävs det inte bygglov för åtgärden. En sådan ombyggnad får endast göras med de begränsningar som anges i första stycket. Det innebär att åtgärden kräver bygglov om det bostadshus som skapas tillsammans med övriga byggnader som uppförts med stöd av paragrafen får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter.

I *tredje stycket* anges, på samma sätt som för en komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 §, att en byggnad får uppföras eller byggas till, närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det. I tredje stycket anges också att nyss nämnda åtgärder i förhållande till en järnväg får vidtas närmare spårets mitt än 30 meter om järnvägens infrastruktur förvaltare medger det. Vad som avses med infrastruktur förvaltare framgår av 1 kap. 4 § järnvägslagen (2004:519).

Överväganden finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

4 b §

Paragrafen, som är ny, utgör ett undantag från det generella kravet på bygglov i 2 §.

I *första stycket 1* anges att för ett en- eller tvåbostadshus får man, utan krav på bygglov, göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 kvadratmeter, om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. En tillbyggnad kan uppföras i flera plan med den storleksbegränsning som ligger i att tillbyggnaden inte får ha en större bruttoarea än 15 kvadratmeter. Med bruttoarea avses den definition av bruttoarea som finns i svensk standard, SS 21054:2009.

I *andra stycket* anges, på samma sätt som för en komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 §, att en sådan tillbyggnad får göras närmare gränsen än 4,5 meter om de grannar som berörs medger det.

I *första stycket 2* anges också att man på ett en- eller tvåbostadshus utan krav på bygglov får bygga högst två takkupor per byggnad. Takkuporna får dock uppta högst halva takfallet och åtgärden får inte medföra något ingrepp i den bärande konstruktionen. Med den bärande konstruktionen avses i detta sammanhang primärbärverket, t.ex. balkar och takstolar. Däremot kan takkupor byggas som medför ändringar i sekundärbärverket, t.ex. åsarna. Bestämmelsen gör det möjligt att bygga sådana mindre takkupor som enligt praxis inte anses påverka byggnadshöjden (jfr 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen [2011:338]). Med *högst halva takfallet* avses att det är takfallets längd som ska vara avgörande, dvs. den sträcka som på ett hus med ett traditionellt sadeltak sträcker sig från gavel till gavel med tillägg för eventuellt taksprång.

I *tredje stycket* anges att möjligheten att utan bygglov göra en sådan tillbyggnad eller bygga takkupor som anges i första stycket, inte gäller för sådana bostadshus som anses utgöra komplementbostadshus.

Överväganden finns i avsnitt 5.2 och 5.3.

4 c §

Paragrafen, som är ny, utgör ett undantag från det generella kravet på bygglov i 2 §.

Paragrafen anger att man i ett enbostadshus får inreda ytterligare en bostad utan att det krävs bygglov för åtgärden. Det är dock inte möjligt

att utan krav på bygglov inreda ytterligare en bostad i ett komplementbostadshus.

Överväganden finns i avsnitt 5.4.

4 d §

Paragrafen, som är ny, innehåller undantag från vad som regleras i 4 a–4 c §§.

I *första stycket* regleras att bygglov krävs, trots vad som anges om undantag från krav på bygglov i 4 a–4 c §§, för uppförande, tillbyggnad och ändring som avses i 4 a §, tillbyggnad och byggande av takkupor samt för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad, om kommunen för en värdefull miljö bestämt detta i en detaljplan. För sådana åtgärder krävs det även bygglov om det avser byggnader eller inom sådana bebyggelseområden som vid tillämpningen av 8 kap. 13 § anses vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

I *andra stycket* regleras ytterligare undantag från kravet på bygglov som regleras i 4 a–4 c §§. Undantaget gäller uppförande eller tillbyggnad av ett komplementbostadshus eller att bygga om en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus enligt 4 a §, att göra en tillbyggnad enligt 4 b § första stycket 1 eller att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad enligt 4 c §. Sådana åtgärder får inte vidtas utan bygglov inom eller i anslutning till sådana områden som enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar. Kravet på bygglov avser dock endast sådana områden som utgör anläggningar i form av flygplatser och övnings- eller skjutfält.

Överväganden finns i avsnitt 4.2 och 5.2–5.4.

4 e §

Paragrafen är ny.

I paragrafen anges att vid tillämpningen av 4 a § ska ett komplementbostadshus inte anses utgöra ett sådant enbostadshus som avses i 4 a § första stycket. Regleringen innebär att det krävs bygglov för att utöver den maximalt tillåtna byggnadsarean som anges i 4 a § första stycket 2 uppföra ytterligare komplementbostadshus eller komplementbyggnader. Det ska inte vara möjligt att utan bygglov uppföra ytterligare komplementbostadshus eller komplementbyggnader med hänvisning till att ett befintligt komplementbostadshus i sig utgör ett enbostadshus.

Överväganden finns i avsnitt 4.2.

8 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om när kommunen utöver vad som följer av 2–7 §§ kan bestämma att det krävs bygglov.

I *första stycket 2 a* anges att det krävs bygglov för vissa uppräknade åtgärder i den utsträckning som framgår av det som kommunen i en detaljplan har bestämt för ett område som utgör en värdefull miljö. Den ändring som görs i detta stycke innebär att det krävs bygglov även för åtgärder som avses i 4 a–4 c §§, det vill säga för att uppföra eller bygga till en sådan byggnad som avses i 4 a §, för att ändra en komplementbyggnad till att avse ett komplementbostadshus, för att göra en tillbygg-

nad eller bygga takkupor eller för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad, förutsatt att kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö har bestämt detta i en detaljplan.

Överväganden finns i avsnitt 4.2 och 5.2–5.4.

10 kap.

2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka krav som gäller för genomförande av åtgärder som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats.

I *andra stycket* anges att för sådana icke bygglovspliktiga åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 §§ krävs det, trots villkoret i första stycket 2, inte att dessa åtgärder är i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser. Den nu gjorda ändringen innebär att uppförande, tillbyggnad eller ändring som avses i 4 a §, tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus eller byggandet av takkupor på ett en- eller två bostadshus som avses i 4 b § samt att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad som avses i 4 c §, är sådana åtgärder som får strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om sådana åtgärder med stöd av andra bestämmelser gjorts bygglovspliktiga så gäller inte *andra stycket* utan då får dessa åtgärder i enlighet med vad som anges i första stycket 1 inte strida mot lovet.

Överväganden finns i avsnitt 6.2.

14 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om tekniskt samråd.

I det *andra stycket* införs nya bestämmelser om undantag från tekniskt samråd för åtgärder avseende komplementbostadshus eller komplementbyggnader enligt 9 kap. 4 a §, för att göra en tillbyggnad enligt 9 kap. 4 b § första stycket 1 samt för att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad enligt 9 kap. 4 c §. Tekniskt samråd ska dock ske om byggnadsnämnden beslutar detta. Undantag från kravet på tekniskt samråd gäller inte heller om åtgärderna med stöd av andra bestämmelser i denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av denna lag ändå kräver bygglov.

Överväganden finns i avsnitt 7.

23 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om byggnadsnämndens prövning inför lämnande av startbesked. Startbesked behövs för att få påbörja bl.a. åtgärder som kräver anmälan.

I ett nytt *andra stycke* anges att byggnadsnämnden ska göra en begränsad bedömning i fråga om startbesked i vissa bygglovsbefriade anmälningsärenden. De ärenden som avses är uppförande, tillbyggnad eller ändring av byggnad som avses i 9 kap. 4 a §, tillbyggnad som avses i 4 b § första stycket 1 samt att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad som avses i 4 c §.

Den granskning som byggnadsnämnden då ska göra begränsas till följande bestämmelser. Bestämmelserna avseende utformning och placering av byggnadsverk i 2 kap. 6 § första stycket 2 som avser lämplighet med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Bestämmelserna om

lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk i 2 kap. 9 §. Bestämmelserna om krav på utformning av byggnader i 8 kap. 1 § samt bestämmelserna om byggnadsverks tekniska egenskaper enligt 8 kap. 4 §.

Begränsningen i paragrafen avser endast bedömningen i fråga om startbesked. Den åtgärd som avses måste ändå uppfylla övriga krav som finns avseende åtgärden i plan- och bygglagen eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Det är naturligtvis vidare så att om byggnadsnämnden i samband med sin bedömning konstaterar att aktuell anmälan rör en åtgärd som rätteligen kräver bygglov kan startbesked inte meddelas i anmälningsärendet.

Överväganden finns i avsnitt 7.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Ändringarna ska träda i kraft den 2 juli 2014.

I övergångsbestämmelsen anges att föreskrifterna i 2 kap. 6 § i dess äldre lydelse fortfarande ska gälla i fråga om åtgärder som har påbörjats före lagens ikraftträdande.

Överväganden finns i avsnitt 8.

Lagförslag i Plangenomförandeutredningens betänkande En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 3 kap. 12–13, 25–26 §§, 4 kap. 4, 41–43 §§, 5 kap. 7, 15–16, 19–21, 39, 41 §§, 9 kap. 7, 12–13, 25 §§, 14 kap. 11 § ska upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 4 kap. 41 §, 5 kap. 39 § och 14 kap. 11 § ska utgå,

dels att 1 kap. 3, 4 §§, 2 kap. 3 §, 3 kap. 1, 5, 7, 9, 11, 14–16, 17–18, 20, 23–24, 27 §§, 4 kap. 1–2, 14–15, 33 §§, 5 kap. 1–2, 5–6, 11, 17–18, 27, 29, 33–35, 38, 40 §§, 6 kap. 13 §, 7 kap. 6 §, 8 kap. 13 §, 9 kap. 2–6, 8, 10–11, 28, 30, 31, 31 a, 32, 34–36, 41, 41 a §§ 10 kap. 2 och 23 §§, 11 kap. 10–11, 15–16, 51 §§, 12 kap. 6, 9 §§, 13 kap. 1–2, 11, 16–18 §§, 14 kap. 7, 10, 12–14, 26 §§, 16 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att rubrikerna på 5 kap. och 16 kap. ska ha följande lydelse,

dels att rubrikerna närmast före 3 kap. 12 § och 9 kap. 41 § ska ha följande lydelse,

dels att i lagen ska införas 19 nya paragrafer 3 kap. 5 a, 6 a, 16 a, 28 a §§, 4 kap. 25 a §, 9 kap. 2 a, 6 a, 22 a, 22 b, 30 a, 32 a, 37 a §§, 11 kap. 33 a, 13 kap. 11 a §, 16 kap. 1 a, 7 a, 7 b, 7 c, 7 d §§, samt närmast före 9 kap. 32 a § och 11 kap. 33 a § en rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 §¹

Lagen innehåller bestämmelser om

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.), | |
| 2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.), | |
| 3. översiktsplan (3 kap.), | |
| 4. reglering med detaljplan <i>och</i> | 4. reglering med detaljplan |
| <i>områdesbestämmelser (4 kap.),</i> | (4 kap.), |
| 5. att ta fram detaljplaner <i>och</i> | 5. att ta fram detaljplaner |
| <i>områdesbestämmelser (5 kap.),</i> | (5 kap.), |
| 6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.), | |
| 7. regionplanering (7 kap.), | |
| 8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.), | |
| 9. bygglov, rivningslov och marklov m.m. (9 kap.), | |
| 10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.), | |
| 11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.), | |

¹ Senaste lydelse 2011:335.

12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

4 §

I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk, bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk *som inte är en parkeringsplats*,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser, planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan *eller en detaljplan*,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

2 kap.

3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, *och*

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, *och*

5. *bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.*

3 kap.

1 §

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen.

Varje kommun får anta en eller flera områdesplaner. En områdesplan är en del av en översiktsplan och den ska uppfylla kraven i 5 a §.

5 §

Av översiktsplanen ska framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,

2. kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras,

3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och följa gällande miljökvalitetsnormer,

4. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen, *och*

4. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,

5. *hur kommunen avser att tillgodose behovet av bostäder under den kommande tioårsperioden, och*

5. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

6. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

5 a §

Av en områdesplan ska framgå

1) områdets huvudsakliga indelning i allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,

2) den huvudsakliga användningen av allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,

3) principer för bebyggelsens utformning och trafikförsörjning, och

4) högsta totalhöjd för byggnadsverk.

6 a §

Innan kommunen påbörjar arbetet med att upprätta en översiktsplan eller områdesplan får kommunen begära att länsstyrelsen tillhandahåller sådant underlag som kan vara av betydelse för planeringen. Länsstyrelsen ska överlämna underlaget senast två månader efter begäran.

7 §

Innan kommunen antar en översiktsplan eller en ändring i den ska kommunen

1. upprätta ett förslag till plan eller ändring som uppfyller kraven i 4–6 §§,

2. vid upprättandet av förslaget samråda med myndigheter, kommuner och andra som är berörda enligt 9–11 §§, och

3. *ställa ut förslaget och låta det granskas enligt 12–18 §§.* 3. *låta förslaget granskas enligt 14–18 §§.*

9 §

När kommunen upprättar ett förslag till översiktsplan eller ändring i planen ska kommunen samråda med länsstyrelsen samt med de berörda kommuner, regionplaneorgan och kommunala organ i övrigt som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering. Kommunen ska också ge kommunens medlemmar, de

När kommunen upprättar ett förslag till översiktsplan eller ändring i planen ska kommunen samråda med länsstyrelsen samt med de berörda kommuner, regionplaneorgan och kommunala organ i övrigt som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering.

Kommunen ska också samråda i

andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget *tillfälle att delta i samrådet.*

Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

lämpliga former med kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. *Förslaget ska under samrådet hållas tillgängligt på kommunens webbplats.*

Under samrådet ska kommunen redovisa förslagens innebörd, skälen för förslaget, förslagens konsekvenser och det planeringsunderlag som har betydelse från nationell, regional, mellankommunal eller annan synpunkt.

11 §

Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse som också ska innehålla de förslag som framförda synpunkter har gett anledning till. *Samrådsredogörelsen ska finnas tillsammans med planförslaget.*

Kommunen ska redovisa *hur samrådet har utförts* och resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse som också ska innehålla de förslag som framförda synpunkter har gett anledning till.

Rubrik

Utställning och granskning av kommunens förslag

Granskning av kommunens förslag

14 §

Innan utställningen äger rum ska kommunen skicka planförslaget och kungörelsen till länsstyrelsen och till de kommuner och kommunala organ som avses i 9 §.

Efter samrådet ska kommunen skicka planförslaget och samrådsredogörelsen till länsstyrelsen och till berörda kommuner, regionplaneorgan och kommunala organ i övrigt som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering.

15 §

Den som vill lämna synpunkter på planförslaget ska göra det skriftligen under utställningstiden.

De myndigheter som enligt 14 § vill lämna synpunkter på planförslaget ska göra det skriftligen inom två månader eller inom den längre tid som kommunen bestämmer.

16 §

Länsstyrelsen ska *under utställningstiden* avge ett granskningsyttrande över planförslaget.

Länsstyrelsen ska, *inom den tid som anges i 15 §*, avge ett granskningsyttrande över planförslaget.

Av yttrandet ska det framgå om

1. förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
2. förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,
4. sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

16 a §

Utöver vad som följer av 16 § ska av ett granskningsyttrande över ett förslag till en områdesplan framgå om

1. förslaget inte uppfyller de krav som följer av 5 a §,
2. förslaget inte uppfyller kraven på tydlighet enligt 6 §, och
3. miljökonsekvensbeskrivningen inte uppfyller de krav som följer av 6 kap. 12 § miljöbalken (1998:808).

Om användningen av mark och vatten endast på vissa villkor kan anses vara lämplig i förhållande till de intressen som anges i 16 § andra stycket, ska villkoren framgå av yttrandet.

17 §

Efter utställningstiden ska kommunen i ett särskilt utlåtande sammanställa de synpunkter som kommit fram och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till.

När de myndigheter som avses i 14 § har yttrat sig ska kommunen i ett särskilt utlåtande sammanställa de synpunkter som kommit fram och redovisa de förslag som synpunkterna gett anledning till.

18 §

Om planförslaget ändras väsentligt efter utställningen, ska kommunen ställa ut förslaget på nytt.

Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden ska kommunen låta granska förslaget på nytt.

20 §

Kommunen ska redovisa länsstyrelsens granskningsyttrande en-

Kommunen ska redovisa länsstyrelsens granskningsyttrande en-

ligt 16 § tillsammans med översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

ligt 16 § och 16 a § tillsammans med översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

23 §

En översiktsplan kan ändras för en viss del av kommunen. Den kan också ändras genom ett tillägg för att tillgodose ett särskilt allmänt intresse. *Om inte annat följer av 24–26 §§, ska 1–22 §§ tillämpas när planen ändras.*

En översiktsplan kan ändras för en viss del av kommunen. Den kan också ändras genom ett tillägg för att tillgodose ett särskilt allmänt intresse. *Bestämmelserna i 1–22 §§ ska även tillämpas när planen ändras.*

En ändring av planen för en viss del av kommunen får redovisas med en annan detaljeringsgrad än för översiktsplanen i övrigt.

Om planen innebär en ändring av den gällande översiktsplanen ska sambanden med och konsekvenserna för översiktsplanen som helhet redovisas.

24 §

Om ett förslag till ändring avser endast en viss del av kommunen, får kommunen, i stället för att ställa ut det enligt 12 §, anslå en kungörelse om förslaget på kommunens anslagstavla och föra in kungörelsen i en ortstidning.

Kommunen får i särskilt beslut förklara att delar av en befintlig översiktsplan ska utgöra en områdesplan.

Kommunen ska hålla förslaget, samrådsredogörelsen och i förekommande fall miljökonsekvensbeskrivningen tillgängliga för granskning.

Innan kommunen beslutar enligt första stycket ska länsstyrelsen ges möjlighet att yttra sig enligt 16 och 16 a §§. Länsstyrelsens synpunkter ska bifogas planen enligt vad som anges i 20 §.

Av kungörelsen ska det framgå

1. var området som avses med ändringen ligger,

2. var förslaget finns tillgängligt för granskning,

3. att den som vill granska förslaget och lämna synpunkter får göra det inom en viss tid (granskningstid) som ska vara minst sex veckor, och

4. till vem synpunkter på förslaget ska lämnas.

27 §

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandattiden pröva om översiktsplanen är *aktuell* i förhållande till kraven i 5 §.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandattiden pröva om översiktsplanen *med områdesplaner* är *aktuella* i förhållande till

28 a §

En områdesplan är aktuell om kommunen har prövat aktualiteten under mandattiden enligt 27 § och länsstyrelsen dessförinnan inte har framfört invändningar i den sammanfattande redogörelsen enligt 28 §.

4 kap.

4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser

4 kap. Reglering med detaljplan

1 §

Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt detta kapitel.

Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner enligt detta kapitel.

2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsver-

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bygglovspliktiga åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket behövs ingen detaljplan om åtgärden inte strider mot en aktuell områdesplan som är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Kommunen får bestämma att en detaljplan krävs för att pröva

1. sammanhållen bebyggelse som ska förändras om det behövs med hänsyn till fastighetsrättsliga förhållanden, och

2. byggnadsverk som för ett ändamålsenligt nyttjande är beroende av en allmän plats.

Trots tredje stycket krävs det ingen detaljplan, om byggnads-

ket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

verket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Första till fjärde styckena gäller inte för vindkraftverk.

14 §

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov *eller startbesked* till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.

15 §

I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av kraven på

I en detaljplan får kommunen bestämma att *bygglov krävs för åtgärder enligt 9 kap. 2 och 8 §§.*

1. bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§,
2. rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 1 och andra stycket, och
3. marklov enligt 9 kap. 11 och 12 §§.

Kommunen får även bestämma om krav på rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket och andra stycket och marklov enligt 9 kap. 11 §.

25 a §

Efter genomförandetiden gäller endast bestämmelser som beslutats enligt 5 och 17 §§.

Inom kvartersmark gäller efter genomförandetiden som planbestämmelse att bebyggelse ska anpassas till omgivningens stil, karaktär, byggnadsstruktur och mått.

33 a §

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av

1. planeringsförutsättningarna,
2. planens syfte,

3. hur planen är avsedd att genomföras,
 4. de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, och
 5. om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikel-
 5. om planen avviker från översiktsplanen *eller en områdesplan*, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikel-
 sen.

Planbeskrivningen ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Av redovisningen enligt första stycket 3 ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

5 kap.

5 kap. Att ta fram detaljplaner *och områdesbestämmelser* 5 kap. Att ta fram detaljplaner

1 §

Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan *och områdesbestämmelser* upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

2 §

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs *eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs*, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

5 §

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser*.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

6 §

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget, *kungjort det* och låtit det granskas enligt 7–37 §§.

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas enligt 8–37 §§.

11 §

I arbetet med att ta fram ett program enligt 10 § eller ett förslag till en detaljplan ska kommunen samråda med

1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs,

2. *de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs,*

3. *de kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen, och*

4. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda *i övrigt* som har ett väsentligt intresse av förslaget.

För samråd enligt första stycket 2–4 är det tillräckligt att kommunen ger tillfälle till samråd.

1. länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs, *och*

2. de myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Samråd enligt första stycket 2 ska ske i lämpliga former.

Förslaget ska under samrådstiden hållas tillgängligt på kommunens webbplats.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken.

17 §

Kommunen ska redovisa de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Redovisningen ska göras samlad för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse). *För ett planförslag som avses i 7 § är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet enligt 23 §.*

Kommunen ska redovisa *hur samrådet har genomförts*, de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Redovisningen ska göras samlad för alla synpunkter som har kommit fram (samrådsredogörelse).

Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande

miljöpåverkan, ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i 6 kap. 16 § andra stycket miljöbalken. Bilaga 1

18 §

När samrådet enligt 11–17 §§ är klart ska kommunen kungöra sitt förslag till detaljplan och låta det granskas under en viss tid (granskningstid) som ska vara minst tre veckor.

Om förslaget är ett sådant som avses i 7 § 1 behöver en kungörelse dock inte ske. I stället ska kommunen ge dem som har underrettats enligt 15 § tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Denna granskningstid får göras kortare, om alla berörda är överens om det.

Efter samrådet ska kommunen skicka förslaget till länsstyrelsen och de som haft synpunkter på förslaget.

De som vill yttra sig ska göra det senast två veckor efter de fått del av förslaget eller inom den längre tid som kommunen bestämmer.

22 §

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under den tid som anges i 18 § ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

27 §

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

En detaljplan får antas av byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige ska besluta om planer som innebär betydande ekonomiska åtaganden för kommunen.

En ändring av detaljplanen som innebär förlängning av genomförandetiden får delegeras till tjänsteman.

29 §

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

1. länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten,
2. de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, och
3. dem som anges i 11 § första stycket 2 och 3 och dem som får överklaga enligt 13 kap. 12 eller 13 § och

a. senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, eller

b. har rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap. 11 § andra stycket 1.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra.

Kommunen ska till länsstyrelsen skicka det granskningsutlåtande som avses i 23 § tillsammans med meddelandet om att planen har antagits, om kommunen inte redan har skickat utlåtandet enligt 24 §.

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

1. länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten,
2. de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, och
3. dem som anges i 11 § första stycket 2 och dem som får överklaga enligt 13 kap. 12 eller 13 § och

a. senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda, eller

b. har rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap. 11 § andra stycket 1.

33 §

Ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § som ska skickas till en samfällighet får skickas till

1. en ledamot av den styrelse som finns för samfälligheten,
2. den som är utsedd att förvalta samfällighetens angelägenheter, eller
3. om det inte finns någon styrelse eller förvaltare, någon av samfällighetens delägare för att hållas tillgänglig för de andra delägarna.

34 §

Ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § som ska skickas till en bostadsrättshavare som saknar känd adress, får i stället skickas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Ett meddelande enligt 24 eller 29 § som ska skickas till en bostadsrättshavare som saknar känd adress, får i stället skickas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

35 §

Om ett meddelande enligt 20, 24 eller 29 § ska skickas till ett stort antal personer som inte är samfälligheter eller bostadsrättshavare, och det skulle innebära större kost-

Om ett meddelande enligt 24 eller 29 § ska skickas till ett stort antal personer som inte är samfälligheter eller bostadsrättshavare, och det skulle innebära större kost-

nader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem, får kommunen

1. om meddelandet är ett sådant som avses i 20 §, låta bli att skicka det enligt 20 § 1, och

2. om meddelandet är ett sådant som avses i 24 eller 29 §, i stället för att skicka det, kungöra meddelandet genom att anslå det på kommunens anslagstavla och

a. föra in det i en ortstidning, eller

b. sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda, om det stora antalet mottagare av meddelandet är boende.

Om kungörelsen avser ett meddelande enligt 29 §, ska det av kungörelsen framgå vilket beslut som meddelandet avser, när beslutet tillkännagavs och vad den måste göra som vill överklaga beslutet. Om kungörelsen förs in i en ortstidning, ska det ske samma dag som beslutet tillkännages.

nader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem, får kommunen om meddelandet är ett sådant som avses i 24 eller 29 §, i stället för att skicka det, kungöra meddelandet genom att anslå det på kommunens anslagstavla och

a. föra in det i en ortstidning, eller

b. sprida ett informationsblad om kungörelsen till de boende som är berörda, om det stora antalet mottagare av meddelandet är boende.

38 §

Det som enligt detta kapitel gäller i fråga om förslag till och antagande av en detaljplan ska också gälla i fråga om förslag till och beslut om att ändra eller upphäva en detaljplan.

I fråga om förlängning av genomförandetiden enligt 4 kap. 24 § krävs endast samråd med berörda sakägare. Ett beslut om förlängning ska skickas till sakägarna.

I fråga om att upphäva detaljplaner efter genomförandetiden ska 18–25 §§ inte tillämpas.

40 §

Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* gäller först sedan beslutet har vunnit laga kraft.

Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan gäller först sedan beslutet har vunnit laga kraft.

Bestämmelser som innebär att beslutet kan få tillämpas innan det har vunnit laga kraft finns i 13 kap. 17 § tredje stycket.

6 kap.

13 §

Kommunen får lösa mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens lösenrätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen enligt 9 kap. 32 § fjärde stycket lämnar bygglov till annan än offentlig verksamhetsutövare.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

7 kap.

6 §

Ett regionplaneorgan får, för regionen eller en del av den, anta en regionplan som ska

1. vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser, och
1. vara vägledande för beslut om översiktsplaner, detaljplaner, och
2. ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområden och riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk, om det har betydelse för regionen.

8 kap.

13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

9 kap.

2 §

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b. det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c. byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial

eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Bilaga 1

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan *eller områdesplan*.

2 a §

Trots 2 § krävs inte bygglov för områden där det finns en detaljplan med pågående genomförandetid om kommunen inte utökat bygglovsplikten enligt 4 kap. 15 §.

3 §

Trots 2 § första stycket 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

Trots 2 § första stycket 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan *eller områdesplan*.

4 §

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

4. göra en liten tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

5. i befintlig byggnad eller komplementbyggnad inreda en ytterligare bostad, och

6. utföra högst 2 takkupor som upptar maximalt halva takfallet om det inte innebär ingrepp i den bä-

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

rande konstruktionen.

En åtgärd som avses i 1–4 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Bygglov krävs inte heller för åtgärder enligt vad som närmare föreskrivs med stöd av 16 kap. 7 a §.

5 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

6 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan *eller områdesplan* krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller

2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

6 a §

För mindre kompletteringar till flerbostadshus krävs det inte bygglov enligt vad som föreskrivs med stöd av 16 kap. 7 b §.

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
 2. *det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö*
 - a) *i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket,*
 - b) *i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,*
 - c) *i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,*
 3. *det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt för att utanför en sammanhållen bebyggelse vidta åtgärder som avses i 6 § första stycket 1 och 2,*
 4. *det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring,*
 5. *det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.*
- Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.*

10 §

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan eller områdesplan.

Rivningslov krävs dock inte inom ett område med detaljplan under genomförandetiden om inte

detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen *eller områdesbestämmelserna* inte har bestämt att det krävs rivningslov.

kommunen har bestämt något annat i detaljplanen.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen inte har bestämt att det krävs rivningslov.

11 §

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan *eller områdesplan* avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Marklov krävs dock inte inom ett område med detaljplan under genomförandetiden om inte kommunen har bestämt något annat i detaljplanen.

Om ett visst höjdläge för markytan är bestämt i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

22 a §

Inför beslut om förhandsbesked, bygglov och marklov, ska byggnadsnämnden anslå information om ansökningens huvudsakliga innehåll på platsen eller i direkt anslutning till den plats där åtgärden planeras.

Synpunkter på ansökningen ska lämnas till byggnadsnämnden inom tre veckor från den tidpunkt då ansökningen anslås (anslagstid).

Av informationen enligt första stycket ska framgå att den som inte senast under anslagstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på ansökningen kan förlora rätten att överklaga enligt 13 kap. 11a §.

För enklare åtgärder behöver inte förfarandet enligt första stycket tillämpas enligt vad som närmare föreskrivs med stöd av

22 b §

Information om ansökningar enligt 22 a § ska även hållas tillgänglig på kommunens webbplats.

Regeringen får besluta att information enligt första stycket istället ska publiceras elektroniskt på annat sätt enligt vad som närmare föreskrivs med stöd av 16 kap. 7 d §.

28 §

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits *genom ett särskilt beslut*, vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1

och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

30 a §

Utöver 30 § ska bygglov efter genomförandetiden ges om åtgärden även uppfyller de krav som följer av 4 kap. 25 a § andra stycket och 2 kap. 6 § första stycket 2 och 6 samt i skälig utsträckning uppfyller de krav som följer av 2 kap. 5 §, om inte en detaljplan behövs enligt 4 kap. 2 § tredje stycket 1–2.

31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

1. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

2. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

I stället för första stycket 2 ska inom ett område med områdesplan åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 kap. 1, 5–6, 8–9, 11 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

31 a §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesplan, om åtgärden

1. innebär att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2. uppfyller de krav som följer av 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

31 b §

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Trots 30 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Efter genomförandetiden får en avvikelse även avse en åtgärd som

1. strider mot den användning som detaljplanen anger, eller
2. strider mot de planbestämmelser som följer av 4 kap. 25 a § men överensstämmer med områdesplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Trots första stycket får en åtgärd inte godtas som avvikelse om den medför sådan påverkan på omgivningen att pågående eller planerad verksamhet på intilliggande fastigheter hindras.

32 §

För en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål, får bygglov ges endast om ändamålet är närmare angivet i planen.

Om ändamålet är preciserat ska bygglov ges även för allmännyttig verksamhet som inte bedrivs i allmän regi.

Trots första stycket får bygglov meddelas om åtgärden kan prövas enligt 30 a §.

Genom beslut enligt andra och tredje stycket faller kommunens lösenrätt enligt 6 kap. 13 § andra stycket och lösenplikt enligt 14 kap. 14 §.

Rubrik

Bygglovsprövningen

32 a §

Kommunens lovprövning om en åtgärd uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket, 8 kap. 1 § 2, 13, 17 och 18 §§ ska jämföras med motsvarande prövning i en detaljplan.

34 §

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan *eller områdesbestämmelser*, eller

2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

35 §

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan *eller områdesbestämmelser*, eller

2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,

4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och

5. uppfyller de krav som

a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller

b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ *i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser*, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelser från detaljplanen *eller områdesbestämmelserna*, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen *eller bestämmelserna*.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

36 §

Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* inte har vunnit laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom

Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan inte har vunnit laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom

gärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen *eller områdesbestämmelserna* omfattar ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

det område som detaljplanen omfattar ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

37 a §

I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbetena inte får påbörjas förrän nödvändiga gemensamhetsanläggningar har inrättats.

Även om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov inte får ges förrän en viss åtgärd har vidtagits, får byggnadsnämnden ge bygglov med villkor att åtgärden ska ha vidtagits för att startbesked ska kunna ges.

Ett villkor enligt andra stycket får endast beslutas om det är lämpligt med hänsyn till åtgärdens art.

Rubrik

Expediering

Expediering och tillkännagivande

41 §

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövt, och
2. *dem som anges i 25 §* och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.
2. *de som är berörda av åtgärden* och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

41 a §²

Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska be-

Information om ett beslut om lov eller förhandsbesked ska läggas ut på kommunens webbplats under minst 4 veckor. Av informationen

² Senaste lydelse 2011:335.

slutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

ska beslutets huvudsakliga innehåll och var det hålls tillgängligt framgå.

För enklare åtgärder behöver tillkännagivande enligt första stycket inte ske enligt vad som närmare föreskrivs med stöd av 16 kap. 7 c §.

Regeringen får besluta om närmare föreskrifter angående sådan information som avses i första stycket med stöd av 16 kap. 7 d §.

41 a §³

Det meddelande som kungörs enligt 41 a § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och

2. 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 dem.

Första stycket gäller inte dem som enligt 41 § ska delges det beslut som meddelandet avser.

Information som tillkännages enligt 41 a § ska senast den dag då tillkännagivandet sker skickas till dem som lämnat synpunkter i ärendet och inte ska delges enligt 41 §.

10 kap.

2 §

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 och 6 a §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan.

³ Senaste lydelse 2011:335.

23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag *eller* föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag, föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen *eller en detaljplan,*

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, *och*

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, *och*

5. sådana åtgärder som omfattas av villkor enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § har vidtagits.

11 kap.**10 §**

När länsstyrelsen enligt 5 kap. 29, 38 *eller* 39 § har fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser*, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva kommunens beslut eller inte.

När länsstyrelsen enligt 5 kap. 29 *eller* 38 § har fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva kommunens beslut eller inte.

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Andra stycket 1–2 gäller inte inom områdesplan.

11 §

Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del.

Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 10 § andra stycket. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del.

15 §

Regeringen får förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* (planföreläggande), om det behövs för att tillgodose ett intresse som avses i 10 § andra stycket 1 eller 2.

Regeringen får förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan (planföreläggande), om det behövs för att tillgodose ett intresse som avses i 10 § andra stycket 1 eller 2.

Om bostadsförsörjningen behöver samordnas mellan flera kommuner gemensamt, får ett planföreläggande enligt 10 § andra stycket 2 även avse bostadsbyggande.

16 §

Om kommunen inte följer ett planföreläggande, får regeringen

1. besluta att länsstyrelsen på kommunens bekostnad ska ta fram det förslag och i övrigt göra det arbete som enligt 5 kap. behövs för att detaljplanen *eller områdesbestämmelserna* ska kunna antas, ändras eller upphävas, och
2. anta, ändra eller upphäva detaljplanen *eller områdesbestämmelserna*.

1. besluta att länsstyrelsen på kommunens bekostnad ska ta fram det förslag och i övrigt göra det arbete som enligt 5 kap. behövs för att detaljplanen ska kunna antas, ändras eller upphävas, och
2. anta, ändra eller upphäva detaljplanen.

Rubrik

Prövning av förelägganden

33 a §

Vid prövning av överträdelser som skett under genomförandetiden och i överklagande av sådana mål och ärenden ska prövningen ske utifrån de detaljplanebestämmelser som gällde vid tidpunkten för överträdelserna.

51 §

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut enligt första stycket i samband med rättelseföreläggande enligt 20 § för åtgärder som inte kräver bygglov eller som bygglovsbefriats med stöd av lagen och som anmälts enligt 9 kap. 16 §.

12 kap.**6 §**

Ett delegationsuppdrag enligt 6 kap. 33 § kommunallagen (1991:900) får, utöver det som följer av 6 kap. 34 § kommunallagen, inte omfatta befogenhet att

1. avgöra ärenden som är av *stor* 1. avgöra ärenden som är av *be-*
vik eller *har principiell betydelse,* *tydande ekonomiskt värde,*
2. i andra fall än som avses i 11 kap. 30–32 §§ och 33 § 1 besluta förelägganden eller förbud som förenas med vite,
3. besluta förelägganden som förenas med en upplysning om att den åtgärd som föreläggandet avser kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på bekostnad av den som föreläggandet riktas mot, eller
4. avgöra frågor om byggsanktionsavgift enligt 11 kap.

9 §

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller *områdesbestämmelser*, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller *områdesbestämmelserna*.

Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller *områdesplaner*, om

2. den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller *områdesplanen*.

Om bygglov inte behövs för nybyggnad eller ändring av en byggnad till följd av 9 kap. 2 a § får byggnadsnämnden ta ut en avgift för en detaljplan enligt första stycket i samband med beslut om starbesked enligt 8 § 1.

Avgiften för en områdesplan enligt första stycket får inte utgöra

13 kap.**1 §**

Följande beslut enligt denna lag får överklagas i den ordning som gäller för laglighetsprövning enligt 10 kap. kommunallagen (1991:900):

1. kommunfullmäktiges beslut om översiktsplan,
2. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att anta, ändra eller upphäva detaljplaner *eller områdesbestämmelser*,
3. kommunfullmäktiges beslut om uppdrag åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådan betalning,
4. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser*,
5. kommunfullmäktiges eller byggnadsnämndens beslut om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning,
6. kommunfullmäktiges beslut om taxa i ärenden hos byggnadsnämnden, och
7. ett kommunalförbunds eller regionplaneförbunds fullmäktiges beslut om regionplan.

2 §

Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 5,
4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,
5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,
6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, *områdesbestämmelser* eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

11 §

Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan *eller områ-* Ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan får överkla-

desbestämmelser får överklagas endast av den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Den inskränkning i rätten att överklaga som följer av första stycket gäller inte om

1. beslutet har gått emot sakägaren genom att förslaget ändrats efter granskningstiden, eller
2. överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning.

11 a §

Ett beslut om förhandsbesked, bygglov eller marklov får överklagas endast av den som är berörd och före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

Den inskränkning i rätten att överklaga som följer av första stycket gäller inte om

1. beslutet har gått emot sakägaren genom att förslaget ändrats efter anslagstiden enligt 9 kap. 22 a §, eller
2. överklagandet grundas på att beslutet inte har tillkommit i laga ordning.

16 §

Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 3, 5 och 6 §§ finns i 23–25 §§ förvaltningslagen (1986:223).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 23–25 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i *Post- och Inrikes Tidningar*.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har tillkännagivits enligt 9 kap. 41 a §.

17 §

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta,

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta,

ändra eller upphäva en detaljplan *eller områdesbestämmelser* ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet.

Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Om kommunen begär det, får myndigheten förordna att det överklagade beslutet i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet får genomföras trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt. Ett sådant förordnande får inte överklagas.

18 §

Om länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 eller 12 § har beslutat att överpröva en kommuns beslut om en detaljplan *eller områdesbestämmelser* eller ett lov eller förhandsbesked, får länsstyrelsen besluta att ett överklagande av samma kommunala beslut inte ska prövas förrän ärendet om överprövning enligt 11 kap. är slutligt avgjort.

Om länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 eller 12 § har beslutat att överpröva en kommuns beslut om en detaljplan eller ett lov eller förhandsbesked, får länsstyrelsen besluta att ett överklagande av samma kommunala beslut inte ska prövas förrän ärendet om överprövning enligt 11 kap. är slutligt avgjort.

14 kap.

7 §

Om en detaljplan *eller områdesbestämmelser* innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

10 §

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § *eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 §*

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av

första stycket 2 eller 5, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 7 §.

12 §

Det som enligt 5–11 §§ gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten.

Det som enligt 5–10 §§ gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten.

13 §

Om ett beslut som avses i 5, 6 eller 7 §, 9 § första stycket eller 10 eller 11 § medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in fastigheten.

Om ett beslut som avses i 5, 6 eller 7 §, 9 § första stycket eller 10 § medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in fastigheten.

14 §

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för eller för annat än enskilt byggande, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken eller utrymmet.

Lösenplikten enligt första stycket gäller inte om bygglov meddelas enligt 9 kap. 32 § andra eller tredje stycket.

26 §

Om kommunen har betalat ersättning på grund av någon av bestämmelserna i 6, 11 och 12 §§, är ägaren till den anläggning för vilken skydds- eller säkerhetsområdet har beslutats skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

Om kommunen har betalat ersättning på grund av någon av bestämmelserna i 6 och 12 §§, är ägaren till den anläggning för vilken skydds- eller säkerhetsområdet har beslutats skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

16 kap. Rubrik

Föreskrifter om planer och områdesbestämmelser

Föreskrifter om planer

1 §

Regeringen får meddela föreskrifter om

1. att kommunen ska skicka beslut enligt 3 kap. 27 § om översiktsplanens aktualitet till myndigheter, kommuner och andra berörda,

2. när genomförandet av en detaljplan på grund av en sådan användning som avses i 4 kap. 34 § andra stycket kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och

3. undantag från kommunens skyldighet enligt 5 kap. 32 eller 39 § att skicka handlingar om detaljplaner eller områdesbestämmelser till länsstyrelsen.

3. undantag från kommunens skyldighet enligt 5 kap. 32 eller 39 § att skicka handlingar om detaljplaner till länsstyrelsen.

1 a §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka bestämmelser som får användas i detaljplaner i beslut med stöd av 4 kap.

7 a §

Regeringen får meddela närmare bestämmelser om vilka åtgärder som inte behöver bygglov utöver vad som anges i 9 kap. 4 §.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare bestämmelser om tillämpningen av föreskrifter som beslutats med stöd av första stycket.

7 b §

Regeringen får meddela närmare bestämmelser om vilka åtgärder som omfattas av 9 kap. 6 a §.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare bestämmelser om tillämpningen av föreskrifter som beslutats med stöd av första stycket.

7 c §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om vilka åtgärder som avses i 9 kap. 22 a § och 41 a § andra stycket.

7 d §

Bilaga 1

Regeringen får meddela närmare föreskrifter om hur information om ansökningar enligt 9 kap. 22 b § och beslut om lov och förhandsbesked 41 a § tredje stycket ska hållas tillgänglig elektroniskt.

-
1. Denna lag träder ikraft den 1 juli 2014.
 2. Äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för mål och ärenden som påbörjats före den 1 juli 2014 och mål och ärenden som avser överklagande i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.
 3. Bestämmelsen i 9 kap. 2 a § om att det under detaljplanens genomförandetid inte krävs bygglov för åtgärder inom detaljplan om inte kommunen utökat bygglovsplikten enligt 4 kap. 15 § andra stycket gäller endast för planer som påbörjats efter den 1 juli 2014.
 4. Områdesbestämmelser upphör att gälla.
 5. Under 6 år efter ikraftträdandet gäller för sådana områdesbestämmelser där kraven på bygglov, rivningslov och marklov har utökats, att lovplikten ska fortsätta att gälla.
 6. För generalplaner som den 1 maj 2011 gäller som områdesbestämmelser, ska enligt vad som anges i 4–5 tillämpas.

Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet En effektivare plan- och bygglovsprocess (SOU 2013:34)

Remissinstanser enligt remissmissiv

Riksdagens ombudsmän, Riksrevisionen, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Östersunds tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Boverket, Domstolsverket, Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (FORMAS), Trafikverket, Transportstyrelsen, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Energimyndigheten, Riksantikvarieämbetet, Kommerskollegium, Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (Swedac), Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Handisam, Regelrådet, Statens fastighetsverk, Fortifikationsverket, Tillväxtanalys, Ekonomistyrningsverket, Statskontoret, Vinnova, Kungl. Tekniska Högskolan, Blekinge Tekniska Högskola, Lunds universitet, Luleå Tekniska Universitet, Umeå universitet (arkitektutbildningen), Göteborgs universitet (institutionen för kulturvård), Sveriges Lantbruksuniversitet, Uppsala universitet (juridiska fakulteten), Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Kalmar län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Sundbybergs kommun, Botkyrka kommun, Norrtälje kommun, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Nyköpings kommun, Linköpings kommun, Jönköpings kommun, Värnamo kommun, Växjö kommun, Torsås kommun, Ronneby kommun, Lunds kommun, Malmö kommun, Lomma kommun, Båstads kommun, Strömstads kommun, Trollhättans kommun, Göteborgs kommun, Karlstads kommun, Örebro kommun, Leksands kommun, Borlänge kommun, Hudiksvalls kommun, Örnsköldsviks kommun, Umeå kommun, Kiruna kommun, Luleå kommun, Region Skåne, Stockholms läns landsting, Region Halland, Region Västerbotten, Sveriges Kommuner och Landsting, Handikappförbunden (HSO), DHR – Förbundet för ett samhälle utan rörelsehinder, Svenska Naturskyddsföreningen, Sveriges Advokatsamfund, Svensk Handel, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets Regelnämnd, Tyréns, Byggherrarna Sverige AB, HSB Riksförbund, Riksbyggen, BESQAB, JM, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Akademiska Hus, Diligentia, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Riksförbundet Enskilda Vägar, Kontrollansvarigas Riksförening, Hyresgästföreningen, Kvinnors Byggforum, IQ Samhällsbyggnad, SmåKom, Sveriges Arkitekter, Sveriges stadsarkitektförening, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Hembygdsförbund, Svenska Byggnadsvårdsföreningen, Villaägarnas Riksförbund, Datainspektionen, Bolagsverket, Rikspolisstyrelsen och Statens Va-nämnd.

Remissinstanser utöver remissmissiv

Bilaga 2

Försvarmakten, Post- och telestyrelsen, Statens Geotekniska Institut, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Gagnefs kommun, Hultsfreds kommun, Högsby kommun, Lidingö kommun, Motala kommun, Mora kommun, Nynäshamns kommun, Västerås kommun, 2013 års Stockholmsförhandling, Bo Berge (länsarkitekt, Länsstyrelsen Västerbotten), Carl-Otto Lindberg, Förbundet för EKO-parken, NCC Boende Sverige AB, Trä- och möbelföretagen, Samfundet S:t Erik.

Lagförslag i Boverkets rapport Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (2013:35)

Författningsförslag – friggebod 20 kvadratmeter

Förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Enligt riksdagens beslut föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900) att 9 kap. 4 § och 10 kap. 7, 14 och 23 §§ ska ha följande lydelse.

9 kap.

4 §

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. ...
2. ...
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som
 - a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
 - b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
 - c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. ...
2. ...
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som
 - a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 20,0 kvadratmeter,
 - b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,5 meter, och
 - c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

10 kap.

7 §

Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda

Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda

fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att

1. alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls,
2. förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § följs, och
3. kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ uppfylls.

fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att

1. alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls,
2. förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § följs, och
3. kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ uppfylls.

Kontrollplanen för en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 § första stycket 3 och som med stöd av 9 kap. 4 § andra stycket placeras närmare gränsen än 4,5 meter ska endast avse byggnadens tekniska egenskaper i fråga om begränsning av spridning av brand till närliggande byggnadsverk.

10 kap.

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Det krävs inte tekniskt samråd för åtgärder avseende sådana byggnader som avses i 9 kap. 4 § första stycket 3 och som med stöd av 9 kap. 4 § andra stycket placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Byggnadsnämnden får dock i ett enskilt fall besluta att tekniskt samråd ska hållas för en sådan åtgärd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som

enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

10 kap.

23 §

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Om en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § avser uppförande av en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 § första stycket 3 och som med stöd av 9 kap. 4 § andra stycket placeras närmare gränsen än 4,5 meter, ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta vad som avses i första stycket 1. Byggnadsnämndens bedömning av de krav som anges i 8 kap. ska i sådana fall endast avse de krav som gäller begränsning av spridning av brand till närliggande byggnadsverk.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Äldre bestämmelser får tillämpas för åtgärder som är påbörjade före den 1 juli 2014. Bilaga 3

Författningsförslag 25 m²

Förslag till ändring i plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Enligt riksdagens beslut förskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)

dels att 4 kap. 2 §, 9 kap. 8§ och 10 kap. 2, 14 och 23 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 9 kap. 4 a §, av följande lydelse.

4 kap.**2 §**

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om

a) byggnadsverket är en *sådan* byggnad *som inte avses i 9 kap. 4 a §* eller *byggnadsverket* kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och

b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

9 kap.**4 a §**

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra en byggnad som

a) avses utgöra en självständig bostad eller ett komplement till en bostad,

b) inte har en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter,

c) har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter och

d) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i första stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

9 kap.**8 §**

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3, 4 a § eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

10 kap.

2 §

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4 och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller

2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Åtgärder som avses i 9 kap. 4, 4 a och 5 §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser.

10 kap.

14 §

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,

2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller

3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,

2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller

3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Det krävs inte tekniskt samråd för åtgärder avseende sådana byggnader som avses i 9 kap. 4 a §. Byggnadsnämnden får dock i ett enskilt fall besluta att tekniskt samråd ska hållas för en sådan åtgärd.

En kallelse enligt första stycket ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning

10 kap.**23 §**

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

2. ett bevis om att det finns en byggförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd,

3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Om en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § avser uppförande av en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 a §, ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta vad som avses i första stycket 1.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Äldre bestämmelser får tillämpas för åtgärder som är påbörjade före den 1 juli 2014.

Förslag till ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m.

Enligt riksdagens beslut föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. att 1 a § ska ha följande lydelse.

1 a §

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1 § att en byggförsäkring ska finnas

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring.

Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1 § att en byggförsäkring ska finnas

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring.

Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 *eller 4 a* §§ plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Äldre bestämmelser får tillämpas för åtgärder som är påbörjade före den 1 juli 2014.

Förteckning över remissinstanserna avseende Boverkets rapport Uppdrag att föreslå ytterligare åtgärder som kan undantas från kravet på bygglov – Friggebodar m.m. (2013:35)

Remissinstanser enligt remissiv

Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Växjö tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Boverket, Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Trafikverket, Statens energimyndighet, Riksantikvarieämbetet, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Statens geotekniska institut, Handisam, Regelrådet, Statskontoret, Kungliga Tekniska högskolan, Blekinge Tekniska Högskola, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Nacka kommun, Vaxholms kommun, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Linköpings kommun, Jönköpings kommun, Lunds kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Örebro kommun, Borlänge kommun, Krokoms kommun, Umeå kommun, Arvidsjaurs kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Handikappförbunden, De Handikappades Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Sveriges Arkitekter, Sveriges stadsarkitektförening, Sveriges Hembygdsförbund, Svenska Byggnadsvårdsföreningen, Sveriges Byggindustrier, Villaägarnas Riksförbund.

Lagförslag i lagpromemorian Vissa plan- och byggfrågor (dnr S2013/4714)

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)
dels att 2 kap. 6 §, 4 kap. 16 och 42 §§, 5 kap. 16 och 32 §§, 9 kap. 4,
6, 8, 11 och 30–31 a §§, 10 kap. 7 och 36 §§, 11 kap. 33, 37 och 38 §§
och 14 kap. 3 och 10 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 11 kap. 32 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

6 §

Vid planläggning och *i ärenden om bygglov* enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

Vid planläggning, *bebyggande och ändring* enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och *i andra ärenden* enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vid planläggning, *bebyggande och ändring* enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

**4 kap.
16 §⁴**

I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,

2. i fråga om byggnadsverk *ange de områden och i övrigt bestämma de preciserade krav som behövs för att följa förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 §, kraven på varsamhet enligt 8 kap. 17 och 18 §§ eller kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket,*

2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,

3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 8 kap. 13 §,

3. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas,

4. bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och

4. bestämma omfattningen av skyddet av tomter enligt 8 kap. 13 § andra stycket 2 och bestämma preciserade krav för att följa förbudet mot förvanskning av sådana tomter eller som annars behövs för att följa kravet på skydd för ett bebyggelseområdes särskilda värden enligt 2 kap. 6 § tredje stycket, och,

5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

42 §⁵

Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,

⁴ Senaste lydelse 2011:335.

⁵ Senaste lydelse 2012:187.

2. användningen och utformning-
en av mark för gemensam använd-
ning och, i samband med det, skydd
för sådan mark som är särskilt
värdefull från historisk, kulturhisto-
risk, miljömässig eller konstnärlig
synpunkt,

2. användningen och utformning-
en av mark för gemensam använd-
ning,

3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus,

4. omfattningen av kraven på bygglov enligt det som anges i 9 kap. 7 och 8 §§, rivningslov enligt 9 kap. 10 § första stycket 2 och marklov enligt 9 kap. 13 §, och

5. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 9 kap. 13 § 1,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från om-
givningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2–5.

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4
och 5, och

6. skydd för sådana särskilt vär-
defulla byggnadsverk, tomter och
bebyggelseområden som avses i 8
kap. 13 § samt för sådan mark för
gemensam användning som är sär-
skilt värdefull från historisk, kultur-
historisk, miljömässig eller konst-
närlig synpunkt.

5 kap.

16 §

För ett planförslag som avses i
7 § 2 eller 3 behöver samråd enligt
11–15 §§ endast ske om prövningen
av det andra ärendet är avslutad och

För ett planförslag som avses i
7 § 2 eller 3 behöver samråd enligt
11–14 §§ endast ske om prövningen
av det andra ärendet är avslutad och

1. den miljökonsekvensbeskrivning som finns i det ärendet inte är till-
räcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet, eller

2. samråd inte har skett i det andra ärendet med alla dem som ska
omfattas av samråd enligt 11 §.

32 §

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen

1. på planhandlingarna anteckna det datum då planen vann laga kraft
och, om ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket har meddelats,
det datum då förordnandet meddelades,

2. *snarast möjligt* skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen enligt 9 § till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, *om det inte är uppenbart obehörligt*, och

2. *inom två veckor* skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen enligt 9 § till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, och

3. med en kungörelse på det sätt som anges i 19 § eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10 eller 11 § och dem som enligt 14 kap. 12 § kan ha motsvarande rätt till ersättning samt i underrättelsen upplysa om innehållet i 15 kap. 5 §.

Om kommunen inte kan skicka de handlingar som anges i första stycket 2 inom två veckor, ska kommunen genast underrätta mottagarna om innehållet i handlingarna.

9 kap.

4 §

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § *och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §*, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller

3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en komplementbyggnad som

a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,

b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och

c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1–3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

6 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller

2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

8 §

Utöver det som följer av 2–7 §§ krävs det bygglov i den utsträckning som framgår av

1. föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

2. det som kommunen för ett område som utgör en värdefull miljö

a) i en detaljplan har bestämt för att vidta en åtgärd som avses i 4 § första stycket 3 eller 5 § första stycket,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

b) i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §,

c) i områdesbestämmelser har bestämt för att i området byta en byggnads färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller vidta någon annan åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende,

3. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt för att utanför en sammanhållen bebyggelse vidta åtgärder som avses i 6 § första stycket 1 och 2,

4. det som kommunen i områdesbestämmelser har bestämt i fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller liknande näring,

5. det som kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser har bestämt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Första stycket 4 och 5 gäller endast om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning.

11 §

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen.

Om ett *viss* höjdläge för markytan är *bestämd* i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån.

Om ett *visst* höjdläge för markytan är *bestämt* i detaljplanen, krävs det trots första stycket inte marklov för att höja eller sänka markytan till den nivån. Bilaga 5

30 §⁶

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

31 §⁷

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

⁶ Senaste lydelse 2011:335.

⁷ Senaste lydelse 2011:335.

31 a §⁸

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

10 kap.

36 §

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). *Om det behövs, ska nämnden i ett sådant besked ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk.*

Om ett slutbesked inte kan ges på grund av att en brist som inte är försumbar behöver avhjälpas eller på grund av att en kontroll behöver göras i ett senare skede, får byggnadsnämnden ge ett slutbesked som är beroende av att bristen avhjälpas eller att kontrollen görs (interimistiskt slutbesked). *Ett interimistiskt slutbesked får avse etapper i ett projekt.*

Om det behövs, ska nämnden i ett besked enligt första stycket ange vad som gäller i fråga om möjligheterna att ta ett byggnadsverk i bruk.

När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord ska nämnden slutligt pröva frågan om slutbesked enligt 34 §.

11 kap.

32 a §

Byggnadsnämnden får i samband med ett föreläggande enligt 20 § förbjuda att en sådan åtgärd som föreläggandet avser åter utförs, om åtgärden kräver bygglov.

⁸ Senaste lydelse 2011:335.

Byggnadsnämnden får förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om

1. byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket, eller

2. det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 §.

Har ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk tagits i bruk med stöd av ett interimistiskt slutbesked får byggnadsnämnden fatta beslut om förbud enligt första stycket 2 endast om det finns synnerliga skäl för det.

37 §

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § får förenas med vite.

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite.

Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödömsstol.

38 §

I ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft.

Beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32 eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

Beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

14 kap.

3 §

Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22, 23 eller 24 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för en annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22 eller 23 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för en annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

10 §⁹

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § första stycket 2 eller 5, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § första stycket 6 har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 7 §.

-
1. Denna lag träder i kraft den xx xx xx.
 2. ...

⁹ Senaste lydelse 2011:335.

Förteckning över remissinstanserna avseende lagpromemorian Vissa plan- och byggfrågor (dnr S2013/4714)

Remissinstanser enligt remissmissiv

Riksdagens ombudsmän, Riksrevisionen, Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Umeå tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen), Boverket, Naturvårdsverket, Lantmäteriet, Trafikverket, Transportstyrelsen, Konkurrensverket, Tillväxtverket, Riksantikvarieämbetet, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen, Energimyndigheten, Kommerskollegium, Handisam, Regelrådet, Statskontoret, Kungliga Tekniska Högskolan, Blekinge Tekniska Högskola, Lunds Tekniska Högskola, Chalmers Tekniska Högskola, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Länsstyrelsen i Blekinge län, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Sundbybergs kommun, Burlövs kommun, Härryda kommun, Örnsköldsviks kommun, Örebro kommun, Borås kommun, Knivsta kommun, Åstorps kommun, Älvkarleby kommun, Vännäs kommun, Gagnef kommun, Tomelilla kommun, Borgholms kommun, Strömstads kommun, Jokkmokks kommun, Bengtsfors kommun, Karlskoga kommun, Sandvikens kommun, Robertsfors kommun, Torsby kommun, Ragunda kommun, Ronneby kommun, Hedemora kommun, Falköpings kommun, Älvsbyns kommun, Kramfors kommun, Sunne kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Handikappförbunden. De Handikappades Riksförbund, Svenska Naturskyddsföreningen, Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Miljöstyrelsen, Svenskt Näringsliv, Lantbrukarnas Riksförbund, Kungl. Skogs- och Lantbruksakademien, Näringslivets regelnämnd, Byggherrarna Sverige AB, HSB Riksförbund, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och Byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, Kontrollansvarigas Riksförening, Hyresgästföreningen, riksförbundet, IQ Samhällsbyggnad, SmåKom, Svenska Byggingenjörers Riksförbund, Samhällsbyggarna, Sveriges Arkitekter, Sveriges stadsarkitektförening, Sveriges Byggindustrier, Skogsindustrierna, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Teknikföretagen, Trä- och möbelföretagen, Villaägarnas Riksförbund.

Remissinstanser utöver remissmissiv

Stockholms Byggmästareförening