

CIRKULÄR 14:21

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Anna-Bie Agerberg

Kommundirektörer
Bygglov, nämnd
Bygglov, förvaltning
Bygglovchefer eller motsvarande

Information om lagändringar gällande nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov

Den 2 juli ändras plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) enligt förslagen i propositionen ”Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov” (prop. 2013/14:127). Syftet med ändringarna har varit 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.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) ger här en sammanfattning av vilka åtgärder som omfattas av ändringarna. SKL ger även en preliminär tolkning av vad den nya ärendetyp som de nya anmälningsskyldiga åtgärderna utan krav på bygglov innebär gällande hantering och granskning. De paragrafer vi hänvisar till i texten avser den lydelse PBL får efter 2 juli.

I anslutning till lagändringarna kommer även plan- och byggförordningen (2011:338) att ändras. Hur förordningstexterna kommer att formuleras känner vi i skrivande stund inte till. SKL förutsätter här att förordningen kompletteras gällande anmälningsskyldighet i enlighet med propositionen.

Det är viktigt att informera enskilda fastighetsägare om vad lagändringen innebär. En tydlig information kan minska risken för framtida byggsanktionsavgifter, t ex för att någon börjat bygga en anmälningsskyldig åtgärd utan startbesked. SKL har tagit fram en text som kan användas som underlag för kommunens information till allmänheten, se sid. 4.

Fyra åtgärder som i normalfallet kan genomföras utan krav på bygglov

För en- och tvåbostadshus:

- 1. Uppförande av en komplementbyggnad på 25 kvm byggnadsarea med högst 4 meters nockhöjd (9 kap. 4a §)**
 - ytan kan fördelas på flera byggnader
 - i omedelbar närhet av huvudbyggnaden (samma formulering som för ”friggebodar”)
 - får inte stå närmare fastighetgräns än 4,5 meter utan grannes medgivande
 - får byggas för permanent boende och kallas då komplementbostadshus
 - ska anmälas till kommunen

- 2. Tillbyggnad av huvudbyggnad på högst 15 kvm bruttoarea (9 kap. 4b § 1 st. 1)**
 - får inte vara högre än bostadshusets taknockshöjd
 - ska anmälas till kommunen

- 3. Tillbyggnad med högst två takkupor (9 kap. 4b § 1 st. 2)**
 - gäller inte om man redan har två takkupor, har man redan en får man bygga en till
 - får omfatta högst halva takfallet
 - inget ingrepp får ske i den bärande konstruktionen

För enbostadshus dock ej komplementbostadshus dessutom:

- 4. Inredning av ytterligare en bostad (9 kap. 4c §)**
 - ska anmälas till kommunen

Åtgärderna ska i normalfallet kunna strida mot detaljplan.

Bygglovsbefrielsen för ”friggebodar” finns kvar. Man får alltså bygga både en ”friggebod” på 15 kvm och en ny större komplementbyggnad/komplementbostadsbyggnad på 25 kvm.

För att möjliggöra att en självständig bostad ska kunna inrymmas i komplementbostadshusen måste Boverkets byggregler revideras. Boverket har därför utarbetat förslag på lättnader i byggreglerna för mindre bostäder. Målet är att de ska träda i kraft den 1 juli.

Undantag

Bygglov krävs i följande fall (9 kap. 4d §):

- Om kommunen i en detaljplan för värdefull miljö föreskriver utökad bygglovsplikt för bygglovsbefriade åtgärder.
- För åtgärd avseende byggnad eller byggnadsområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (kan till exempel vara utpekad i översiktsplan, detaljplan eller kulturmiljöinventering).

- För anmälningspliktig åtgärd enligt ovan, dock ej komplementbyggnad, om området ligger inom riksintresse för totalförsvaret och är en flygplats, övningsfält eller skjutfält.

Vad gäller för de anmälningspliktiga åtgärderna?

Den 2 juli kommer Boverket att lägga ut uppdaterade sidor gällande lagändringarna på sin digitala vägledning PBL Kunskapsbanken som riktar sig till handläggare på kommun och länsstyrelse. I väntan på myndighetens vägledning har SKL nedan gjort en preliminär tolkning av vad de nya anmälningspliktiga åtgärderna utan krav på bygglov kommer att innebära när det gäller hantering och granskning.

Inför startbesked ska de nya anmälningspliktiga åtgärderna utan krav på bygglov prövas mot PBL och tillhörande föreskrifter (10 kap. 23 § 1). Byggnadsnämndens granskning omfattar bland annat bestämmelserna om krav på byggnaders utformning (8 kap. 1 §) och om byggnadsverks tekniska egenskaper (8 kap. 4 §). Andra krav som åtgärderna ska prövas mot är de som framgår av 2 kap. 6 § (placering och utformning med hänsyn till landskapsbild, skydd mot brandspridning, trafiksäkerhet, hushållning med energi och vatten m.m.) och 2 kap. 9 § (betydande olägenhet, fara för människors hälsa och säkerhet m.m.).

En kontrollplan ska lämnas in till kommunen vid anmälan tillsammans med de ritningar och beskrivningar som byggnadsnämnden behöver för sin bedömning. I kontrollplanen ska också redovisas att komplementbostadshuset uppfyller alla de krav som finns för en sådan självständig bostad. Tekniskt samråd behövs inte om byggnadsnämnden inte beslutar annat. Slutbesked ska lämnas innan byggnaden tas i anspråk.

SKL:s uppfattning av lydelsen av 10 kap. 23 § är tydlig och innebär att en prövning ska göras mot samtliga de krav som framgår av 2 kap. 6 §. I propositionens författningskommentar till 10 kap. 23 § anges på sidan 79 att prövningen kan komma att omfatta vissa uppräknade krav, vilket kan uppfattas som en begränsad prövning. SKL anser att vår uppfattning även har stöd i propositionens författningskommentar till 2 kap. 6 § på sidan 74. Prövningen ska naturligtvis inte vara mer omfattande än vad som är nödvändigt för att säkerställa samhällets intressen.

Anmälningar, tillstånd eller dispenser som är kopplade till andra lagar är oförändrade (t ex tillstånd för/ändring av enskilt avlopp och ansökan om strandskyddsdispens).

Hur gör vi med bygglovtaxan?

För de åtgärder som kommer att vara bygglovsbefriade men anmälningspliktiga, kan kommunen via sin taxa ta ut avgift för den handläggning som ärendena kräver. Någon avgift för bygglovgivning kan naturligtvis inte vara aktuell, men däremot avgift för den handläggning som är förenad med startbesked, slutbesked och i tillämpliga fall tekniskt samråd och slutsamråd.

Eftersom lagen ändras redan 2 juli är det antagligen omöjligt i många kommuner att få ett nytt taxebeslut antaget i kommunfullmäktige till den tidpunkten. Avgifterna för de nya besluten måste därför i ett första steg utgå från kommunens befintliga taxa. Vi kommer att lägga ut ett förslag på SKL:s hemsida hur taxefrågan kan hanteras med utgångspunkt i SKLs underlag för plan- och bygglovstaxa från 2011.

Vi arbetar för närvarande med att ta fram ett nytt underlag för konstruktion av PBL-taxa. Det underlaget kommer att finnas tillgängligt inom kort. Där hanteras även de nya anmälningspliktiga åtgärderna utan krav på bygglov. SKL kommer att informera mer om det nya underlaget under hösten 2014.

Information till allmänheten om nya bygglovsbefriande åtgärder

Det är viktigt att kommunen informerar allmänheten på ett tydligt sätt för att minska risken för framtida byggsanktionsavgifter, t ex för att någon börjat bygga en anmälningspliktig åtgärd utan startbesked. Texten nedan kan användas som underlag för kommunens information till allmänheten.

Idag finns en möjlighet att utan bygglov bygga en friggebod på högst 15 kvadratmeter i närheten av ett bostadshus. Den 2 juli ändras lagstiftningen så att fler åtgärder vanligtvis blir bygglovsbefriade. De flesta av dessa åtgärder behöver till skillnad från friggebodarna anmälas till kommunen. Byggnadsnämnden ska sedan ge startbesked innan man får påbörja byggandet. Innan startbesked ges ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden följer de lagar och föreskrifter som gäller för byggande.

Ta kontakt med din kommun om du planerar att bygga nytt så kan de berätta om vad som gäller för din fastighet och vad du ska lämna in till byggnadsnämnden.

När lagen träder i kraft den 2 juli kommer mer information att finnas i broschyren

”Behöver jag söka bygglov, rivningslov eller marklov”.

Andra aktuella ändringar i PBL

Riksdagen har sedan tidigare beslutat om några andra förändringar i plan- och bygglagen som träder i kraft i sommar.

Den 1 juni togs den obligatoriska byggförsäkringen bort.

Lagändringar för mindre bostäder och tidsbegränsade bygglov börjar gälla den 1 juli. Bland annat får avsteg från kraven på tillgänglighet alltid göras vid ändring av en

byggnad, om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov förlängs till femton år och kravet på tekniskt samråd slopas när vissa typer av enklare byggnader flyttas.

Propositionerna gällande ”En enklare planprocess” (prop. 2013/14:126) och ”Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen” (prop. 2013/14:128) behandlas i riksdagen i slutet av juni.

Sveriges Kommuner och Landsting
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Gunilla Glasare

Ann-Sofie Eriksson