

HandläggareMaria Karoumi
08-508 876 23**Till**Exploateringsnämnden
2021-08-26

Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Remissen besvaras med kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
FörvaltningschefDaniel Roos
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har remitterats gällande ”Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov. (SOU 2021:47)”. Utredningen syftar till att effektivisera och förenkla gällande bygglovslagstiftning, och man har utifrån den tagit fram ett antal lagförslag.

De flesta av förslagen har bedömts ha ingen till svag påverkan på Exploateringskontorets verksamhet. Dock finns även ett antal förslag presenterade som bedöms ge en större påverkan, både på den mark kontoret äger och förvaltar samt på dess ärendehantering och dagliga verksamhet.

Samtliga förslag föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

Exploateringskontoret
Mark och värderingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 23
Växel 08-508 276 00
maria.karoumi@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Remissen

Stadsbyggnadsroteln (dnr KS 2021/878) har remitterat Finansdepartementets utredning ”Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov. (SOU 2021:47)”. Remissen har skickats till exploateringsnämnden, stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Stadshus AB. Svarstiden sträcker sig till 28 september 2021.

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

Utredningen har mynnat ut i framtagandet av ett förslag vilket inkluderar omfattande förändringar av dagens bestämmelser om lov, förhandsbesked och anmälan, och därmed ett helt nytt 9 kap. i PBL. Utöver detta föreslås även ett nytt 6 kap. PBL, i vilket framför allt regleras krav på anmälan, förutsättningar för godkännande av anmälan samt handläggning av anmälningsärenden.

Förslaget innebär i korthet:

- Undantag från lovplikt för ändrad användning av byggnad som innebär att bygglov inte ska krävas om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden innebär att det i en byggnad inreds en/ flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50 kvadratmeter.
- Lovplikt för inredande av ytterligare lokal i en byggnad ska inte bli föremål för en lovprövning. Dock kvarstår att sådana åtgärder behöver följa de planbestämmelser som finns för området.
- En detaljplans påverkan på bygglov föreslås vara 15 år efter att detaljplanens s.k. genomförandetid har löpt ut. Det innebär i princip att om det har gått 20–30 år sedan planen vann laga kraft, gäller inte längre kravet på planenligt utgångsläge för att få bygglov.
- Kommunerna ska inte längre få reglera (utöka eller begränsa) lovplikt i detaljplan och områdesbestämmelser, utan den ska uteslutande regleras genom lag (PBL).

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023.

Bakgrund

Avdelningen för Mark och Värdering förvaltar stadens tomträtter. Det rör sig om knappt 11 000 avtal fördelat på småhus, flerbostadshus, kommersiella och övriga, såsom skolor och kyrkor. Majoriteten av avtalen regleras vart tionde år. För bostäder och skolor finns en taxa per BTA fastställd av kommunfullmäktige. Övriga ändamål såsom kontor, industri, och övriga lokaler värderas vid varje reglering.

Kontoret, såsom markägare, får inte kännedom kring alla förändringar som sker under löpande avgäldsperiod utan de upptäcks ofta i samband med avgäldsregleringar. När det gäller förändringar inom byggnader tittar avtalshandläggare och värderare vid avgäldsregleringen framförallt på de bygglovsförändringar som skett under pågående avgäldsperiod. Det kan röra sig om tillbyggnad, lokaler och byggnadsdelar som fått ändrad användning, nya lokaler som byggts eller vindar som inretts som utökning av befintliga bostäder eller som inrättande av nya. I de fall där bygglov kan vara svåra att tolka eller där större förändringar skett görs en besiktning.

I dagsläget kräver nämnda förändringar som kan påverka byggnadens BTA och därmed även avgälds nivå bygglov. Det innebär att avtalshandläggaren kan upptäcka om en avgäldspåverkande förändring av byggnaden skett, och kan då justera det i samband med avgäldsregleringen. Exempelvis kan en bostadsrättsförening upplåta en lokal som tidigare varit upplåten i form av restaurang till ett mindre kontor. I nuläget kräver en sådan förändring bygglov/anmälan hos Stadsbyggnadskontoret, varav beslutet även skickas ut till fastighetsägaren, Exploateringskontoret.

Det presenterade lagförslaget innebär att många av de förändringar inom en byggnad som idag är bygglovs/anmälningspliktiga inte längre kommer vara det. Som förlängning innebär det även att Exploateringskontoret, i form av fastighetsägare och upplåtare, inte längre kommer få information om när exempelvis en lokals ändamål förändrats.

Avdelningen hanterar även ärenden gällande köp och försäljning av tillskottsmark för detaljplaner som ännu inte blivit genomförda. De vanligaste typfallen är där ägaren till en småhusfastighet vill göra en större tillbyggnad eller uppföra ett

nytt bostadshus. Idag får de inte bygglov förrän fastigheten stämmer överens med detaljplanen och för att kunna gå vidare med bygglovet kräver Stadsbyggnadskontoret att de först förvärvar/säljer och genomför en fastighetsreglering i enlighet med gällande detaljplan.

Enligt gällande lagstiftning krävs det att den fastighet/byggnadsverk en åtgärd ska genomföras inom stämmer överens med detaljplanen. Det brukar även kallas att man innehar planenligt utgångsläge och att detaljplanen är genomförd. När en innehavare av en fastighet som ej stämmer överens med detaljplanen önskar genomföra vissa bygglovspflichtiga åtgärder kommer Stadsbyggnadskontoret avslå ansökan med grund i att detaljplanen ej är genomförd. I detta läge kontakter fastighetsägaren Exploateringskontoret och ber om att inleda en process gällande köp/försäljning av mark.

I det lagförslag som presenterats föreslås en detaljplans påverkan i fråga om bygglov begränsas till 15 år efter att detaljplanens s.k. genomförandetid löpt ut. Det innebär att kravet på planenligt utgångsläge för bifall av åtgärd som kräver bygglov inte längre ska gälla om det gått 20 – 30 år sedan en detaljplan vann laga kraft (genomförandetiden löpt ut plus 15 år).

En konsekvens av det är att många av de fastigheter som aldrig fastighetsbildats enligt gällande detaljplan aldrig kommer justeras. I dagsläget har vi många områden där det ser ut på nämnt sätt, dock ”tvingas” fastighetsägaren justera fastigheten så fort man ska genomföra en större bygglovspflichtig åtgärd.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser positivt på att utredarna ser över och justerar lagstiftningen för att skapa ett enklare och mer ändamålsenligt regelverk.

Utifrån de förslag som presenterats i betänkandet har Exploateringskontoret följande synpunkter:

- Inte längre krav på planenliga fastigheter och byggnader 15 år efter detaljplanens genomförandetid löpt ut:
 - Det finns många områden i olika delar av kommunen där detaljplanerna är långt ifrån

genomförda. Tar man bort kravet på att genomföra gamla detaljplaner vid förändringar, t.ex. nybyggnation finns risken att kommunen kommer att stå kvar med mark planlagd för bostadsändamål, som indirekt olovligen används av fastighetsägaren. Innebär en övervägande risk för otydlighet kring förvaltning och ansvarsfördelning.

- Lovplikt för inredande av ytterligare lokal i en byggnad: Om en ny lokal ska inredas i en byggnad som redan innehåller lokal/er ska åtgärden inte bli föremål för lovprövning. Dock kvarstår att sådana åtgärder behöver följa de planbestämmelser som finns för området.
 - Om lovplikt ej föreligger inom de tomträtter kontoret har upplåtit finns risk att lokalen/erna missas vid kommande avgäldsregleringar. I nuläget görs ingen besiktning vid en avgäldsreglering, utan handläggare kollar på vilka lovärenden som fått bifall. Det presenterade förslaget kommer kräva merarbete för kontorets handläggare i form av besiktning av samtliga lokaler inom de tomträtter som ska avgäldsregleras. Totalt rör det sig om ca 1000 tomträtter med ändamål flerbostadshus som har lokalinslag. Till detta tillkommer även samtliga tomträtter med ändamål kommersiell verksamhet, ca 1000 tomträtter.
 - Exploateringskontoret föreslår att sådana förändringar fortsatt ska ha anmälningsplikt även om lovplikten tas bort.

Slut

Bilagor

1. Sammanfattning, Betänkandet Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47).

För hela betänkandet, se
<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2021/06/sou-202147/>