

## Sammanfattning

Byggprocessutredningen har haft i uppdrag att undersöka möjligheterna att ytterligare förenkla och förtydliga de regler som styr den fysiska planeringen och vissa byggrelaterade frågor. I april 2008 fick utredningen ytterligare i uppdrag att utreda möjligheten att i viss utsträckning begränsa tillämpningsområdet för lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m.

Regeringen överlämnade genom beslut den 15 maj 2008 till utredningen vissa delar av Boverkets rapport från januari 2008 *Hälften bort! Energieffektivisering i befintlig bebyggelse*. De överlämnade delarna avsåg ett lagförslag om att bygganmälningsplikt bör införas för vissa åtgärder med fasader.

I sammanfattningen finns en koncentrerad redovisning av utredningens förslag. Rubrikerna nedan motsvarar rubrikerna på respektive avsnitt i den allmänna motiveringen.

### **Privat initiativrätt till detaljplanläggning eller områdesbestämmelser**

- Den som berörs av en fråga, t.ex. en blivande byggherre, har rätt att hos kommunen begära ett besked huruvida kommunen avser att påbörja ett arbete med upprättande, ändring eller upphävande av detaljplan eller områdesbestämmelser för ett visst angivet huvudsakligt ändamål (planbesked).
- Kommunen ska besluta i fråga om ett planbesked senast inom tre månader.

### **Förfarandet vid detaljplanläggning**

- Kommunen ska alltid lämna ett planbesked, innan ett detaljplanearbete påbörjas.
- I planbeskedet ska bestämmas en sista dag då planen kommer att antas eller ändras av kommunen.
- När ett planprogram utarbetas, ska kommunen ha ett aktivt programsamråd med intressenterna och informera länsstyrelsen.
- När ett program inte har utarbetats, ska kommunen ha ett aktivt plansamråd med intressenterna och informera länsstyrelsen.
- Planförslaget ska hållas tillgängligt på kommunens webbplats under en viss granskningstid, minst tre veckor.
- Ett granskningsutlåtande ska hållas tillgängligt på kommunens webbplats.
- Någon utställning ska inte ske.
- Planen antas av kommunfullmäktige, som kan delegera till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planen.

### **Förfarandet vid upprättande av områdesbestämmelser**

- Förfarandet vid upprättande, ändring och upphävande av områdesbestämmelser är i princip lika förfarandet för detaljplan, utom att det inte behövs något plansamråd vid upphävande av områdesbestämmelser.

### **Förfarandet vid upprättande av fastighetsplan**

- Förfarandet vid upprättande, ändring och upphävande av fastighetsplan är i princip lika som vid detaljplan, utom att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

### **Avvikelse från detaljplan**

- Bygglov kan lämnas till åtgärder som strider mot en detaljplan, om åtgärden är godtagbar med hänsyn till dess omfattning och

planens syfte, och om åtgärdens tillkomst kan prövas utan föregående planändring på grund av att den får betydande inverkan på omgivningen (godtagbar avvikelse).

### **Tidsfrister i lovärenden**

- Beslut i lovärenden ska, om inte särskilda skäl talar emot det, meddelas senast inom tio veckor, räknat från den dag då en fullständig ansökan kom in till nämnden.
- Överskridande av tidsfristen ska inte leda till någon sanktion mot nämnden.

### **Bygglovens laga kraft**

- Beslut om lov ska tillkännages på kommunens webbplats, och överklagandetiden, tre veckor, börjar löpa den dag då beslutet tillkännages.

### **Prövning, tillsyn och kontroll av byggandet**

- Bygganmälan avskaffas till förmån för en utvidgad bygglovprocess.
- Byggherrens ansvar för att reglerna följs överförs till utföraren när det gäller småhus och bostadsrättsföreningar och till leverantören av förtillverkade byggelement för småhus.
- BVL:s krav på ändamålsenlighet och tillgänglighet förs över till PBL.
- Tidigare anmälningspliktiga inre ändringar blir bygglovspliktiga.
- Ett byggprojekt prövas i flera steg – bygglovsprövning och teknisk bedömning.
- Vid lämpligt tillfälle genomförs ett tekniskt samråd i stort sett som tidigare. Detta kan föregås av ett församråd i bygglovsprövningen.

- Bygget kan sätta igång efter att byggnadsnämnden har utfärdat ett byggstartbesked, om utförandet kan bedömas komma att uppfylla de tekniska kraven m.m..
- Den nya funktionen arbetsansvarig, AA, som ingår i entreprenörens organisation, införs för att säkerställa att en viss lägsta kompetensnivå finns på byggarbetsplatsen.
- Den kvalitetsansvarige kallas i fortsättningen för kontrollansvarig, KA.
- KA ska vara fristående från utförandet, och KA:s uppgifter utvidgas.
- Kontrollen bygger fortfarande i huvudsak på byggherrens egenkontroll, som kan kompletteras med kontroll av KA, eller av särskilt sakkunnig. Kontrollen ska dock vara tydligt definierad.
- KA och AA ska vara certifierade. De särskilt sakkunniga ska vara antingen certifierade eller uppfylla vissa föreskrivna kunskapskrav.
- Byggnadsnämndens tillsyn ska bl.a. normalt omfatta minst ett tillsynsbesök på byggarbetsplatsen.
- Inför slutbeskedet ska byggnadsnämnden genomföra ett slutsamråd.
- Ett provisoriskt slutbesked kan utfärdas med villkor och upplysningar.

## Rivning

- Skyddet mot rivning av bevarandevärd bebyggelse förstärks genom att krav på rivningslov införs även i områden som inte omfattas av detaljplan.
- Kommunernas möjligheter att minska rivningslovsplikten där så är lämpligt kan underlättas genom ett förenklat förfarande för områdesbestämmelser.
- Behovet av byggnaden för bostadsförsörjningen avskaffas som grund för att vägra rivningslov.

- Krav på rivningsanmälan avskaffas. Rivningsplan ska upprättas. Tekniskt samråd ska hållas efter rivningslov och det ska finnas en kontrollansvarig.

### **Krav på byggnadsverk vid ändring m. m**

- Begreppet "annan ändring" utmönstras ur lagstiftningen och ersätts med "ändring av byggnadsverk" och "ombyggnad". Dessa begrepp definieras i lagstiftningen och reglerna flyttas till PBL. Även att ta i anspråk en byggnad för väsentligen annat ändamål inräknas i begreppet ändring.
- Vid bygglovspliktiga ändringar, som tillsammans med tidigare ändringar och underhåll, leder till en påtaglig förnyelse av hela byggnadsverket (ombyggnad) ska hela eller en betydande och avgränsbar del byggnadsverket uppfylla samhällskraven. Detta ersätter nuvarande regler om avsevärd förlängning av byggnadens brukstid och väsentligt ändrad användning.
- Begreppet "underhåll" ges ett tydligare innehåll och reglerna för underhåll samlas i 3 kap. PBL.

### **Bygglovsplikt vid ändringar**

- De i dag anmälningspliktiga inre ändringsåtgärderna görs bygglovspliktiga. Kraven moderniseras på några punkter.
- Bygglovsplikt införs för att göra sådan ändring av en byggnad som i större omfattning berör material i fasaden.

### **Flyttning av byggnadsverk**

- En definition på nybyggnad införs i PBL, som omfattar såväl nybyggnad som flyttning av byggnadsverk.
- Vid flyttning av byggnadsverk ska det finnas möjlighet att anpassa nybyggnadskraven med hänsyn till flyttningens syfte och byggnadsverkets förutsättningar.

### **Sanktionssystemet**

- En ny sammanhållen byggsanktionsavgift införs.
- Byggnadsnämnden beslutar om avgiften.
- Byggsanktionsavgiften tillfaller kommunen

### **Byggfelsförsäkring**

- Byggfelsförsäkring behövs inte för arbeten som utförs av byggherren själv eller hans anställda.

### **Konsekvenser och genomförande**

- Möjligheten att inte hålla plansamråd när programsamråd har genomförts torde medföra betydande kostnads- och tidsbesparingar för kommunerna.
- Slopandet av kungörelse av planförslag i ortstidning och istället publicering på kommunens webbplats är också arbets- och kostnadsbesparande för kommunerna.
- De föreslagna förändringarna i byggprocessen kommer att medföra att många kommuner måste stärka sin tekniska kompetens.
- De föreslagna förändringarna i sanktionssystemet innebär en väsentlig förenkling för kommunerna. Avgifterna tillfaller kommunerna.
- Förändringarna i planprocessen – inbegripet möjligheten att få ett tidigt planbesked och de legala fristerna för kommunernas handläggning – bedöms beröra företagens finansiella kostnader i positiv riktning.
- Alla enskilda sökande berörs positivt av de nya bestämmelserna om tidsbegränsning av handläggningen av detaljplaner och lov.
- Vårt förslag att slopa bygganmälan kommer att innebära en besparing vad gäller de administrativa kostnaderna för företagen. Ett rimligt antagande kan vara att besparingen kan förväntas uppgå till minst 1 000 kr.

- Den nya AA-funktionen i vårt förslag innebär en marginell extra kostnad för de entreprenadföretag som ändå ser till att ha kunskaper om samhällets regelverk. En extra kostnad hör ihop med kravet på certifiering och blir då en administrativ kostnad.
- Kostnaderna för utbildning och certifiering av AA och särskilt sakkunniga måste ställas mot de i princip omätbara samhälls-ekonomiska vinsterna i form av höjd kvalitet i byggandet.
- Utredningen föreslår att förändringarna träder ikraft den 1 april 2010. De nya bestämmelserna om AA och särskilt sakkunniga tillämpas dock i ärenden om bygglov som kommer in till kommunen efter den 1 januari 2011.