Göteborgs Stad

Remissvar
Utfärdat 2026-10-12
Diarienummer SBF 2026-00841

Handläggare
Lena Larsson
Telefon: 031-368 16 54
E-post: lena.larsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Ärendet

Göteborgs Stad har fått en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet gällande promemorian *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.*

Sammanfattning

Författningsförslagen innehåller två separata förslag som är oberoende av varandra och kan genomföras i lagstiftningen tillsammans eller var för sig.

Stadsbyggnadsnämnden är positiv till utökad möjlighet att typgodkänna hela hus. Detta förutsatt att både tekniska egenskapskrav och utformningskrav ingår i ett typgodkännande så att stadsbyggnadsnämnden inte behöver kontrollera dessa krav i lovprövningen.

Stadsbyggnadsnämnden är negativ till förslaget om bygglovsbefrielse som innebär en ny särskild process för vissa enbostadshus medan den stora mängden småhus fortsatt ska följa andra regler.

Syftet med regeringens uppdrag är att underlätta och öka småhusbyggandet men nämnden ser inte att lovbefrielsen är en förenkling för enskilda invånare. Snarare innebär förslaget ett ökat risktagande och ökat behov av att anlita sakkunniga för tolkning av PBL, byggregler och detaljplan.

Grannarna kommer inte att informeras om att ett nytt enbostadshus har fått startbesked utan märker det först när byggnadsarbetet startar och kan i efterhand göra en tillsynsanmälan. Grannarna får inte möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut.

Förslaget flyttar oförutsägbarheten från kommunernas bedömning i bygglov till husfabrikanternas tolkning av PBL, byggregler och detaljplan, och till kommunernas tillsynsarbete.

Boverket får en ny operativ roll att hantera ansökningar om förprövningbesked. Nämnden ställer sig frågande till hur bedömning av god form-, färg- och materialverkan är möjlig utan hänsyn till byggnadens anpassning till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen som byggherren i stället ska bedöma.

Nämnden anser att det är nödigt att föra in lokaliseringsbesked som en ny beslutstyp där inte alla förutsättningar prövas. Bättre att kräva förhandsbesked även för bygglovsbefriade enbostadshus och pröva alla förutsättningar för lokalisering. Det är orimligt att inte kontrollera aspekter som påverkar hälsan.

Risk finns att en lovbefriad byggnad inte är planenlig, vilket inte är ett skäl att neka startbesked. Det är mycket olyckligt att tillsynsärende inleds först när byggnaden är färdigbyggd och har fått slutbesked. Huset kanske måste rivas då byggnaden inte kan ändras för att bli planenlig eftersom den då inte följer förprövningsbeskedet.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning

Typgodkännande

Stadsbyggnadsnämnden är positiv till utökad möjlighet att typgodkänna hela hus. Detta förutsatt att både tekniska egenskapskrav och utformningskrav avseende bostäders lämplighet och tillgänglighet ingår i ett typgodkännande så att stadsbyggnadsnämnden inte behöver kontrollera dessa krav i lovprövningen.

Det kan uppstå problem med ett typgodkännande som endast omfattar utformningskrav avseende bostäders lämplighet och tillgänglighet men inte tekniska egenskapskrav utifrån att platsspecifika förutsättningar såsom dagsljus, buller invändigt och luftkvalitet kan påverka utformningen.

Typgodkännande för ett helt hus gäller endast för en specifik planlösning och det finns därför ingen möjlighet för kundanpassning av planlösning. Kanske blir det inte så intressant att typgodkänna hela hus utan snarare en byggdel som exempelvis en badrumsmodul.

Lovbefrielse

Stadsbyggnadsnämnden är negativ till förslaget om bygglovsbefrielse som innebär en ny särskild process för vissa enbostadshus medan den stora mängden småhus fortsatt ska följa andra regler.

Syftet med regeringens uppdrag är att underlätta och öka småhusbyggandet men nämnden ser inte att lovbefrielsen är en förenkling för enskilda invånare. Snarare innebär förslaget ett ökat risktagande och ökat behov av att anlita sakkunniga för tolkning av PBL, byggregler och detaljplan. Förslaget innebär att den enskilde förlorar sin möjlighet att få den platsanknutna åtgärden rättsligt prövad innan den genomförs.

Positivt är att lovbefrielsen bara gäller för permanenta enbostadshus vilket lockar till att hellre bygga en mindre villa än ett fritidshus och att bostaden därmed inte är undantagen från krav på lämplighet och tillgänglighet.

Grannarna får inte möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut och de kommer inte heller att informeras om att ett nytt enbostadshus har fått startbesked utan märker det först när byggnadsarbetet startar och kan i efterhand göra en tillsynsanmälan. Visserligen kan en granne göra en tillsynsanmälan men förslaget innebär att grannar förlorat möjligheten att få den platsanknutna åtgärden rättsligt prövad innan den genomförs.

Enligt Boverket är oförutsägbarhet i hur byggnadsregler tolkas och tillämpas i olika delar av landet ett hinder för bostadsbyggande med merkostnader för projektering när ändringar krävs utifrån olika stadsbyggnadsnämnders bedömning. Med förslaget flyttas

oförutsägbarheten från kommunerna till husfabrikanternas tolkning av PBL, byggregler och detaljplan samt till kommunernas tillsynsarbete. Omfattande ändringar har nyligen gjorts av PBL och Boverkets byggregler vilket ytterligare försvårar tolkningen av regelverket för den som ska bygga nytt.

Förprövningsbesked

Förprövningen ska göras av Boverket som därmed får en ny operativ roll att hantera ansökningar. Varför handläggning av bygglovsärenden delvis flyttas från kommunerna till Boverket som en helt ny uppgift ställer vi oss frågande till.

Ett beslut om förprövningsbesked får överklagas. Det framgår dock inte av förslaget om Boverket kommer att publicera alla förprövningsbesked man tar beslut om så att allmänheten får informationen och därmed möjlighet att överklaga.

Om förprövningsbeskedet får laga kraft gäller det ”för alltid” eller till reglerna ändras. Kommer Boverket att återkalla beslutet då eller vad händer?

Oklart av förslaget om vem som helst får nyttja ett förprövningsbesked eller är det bara den som ansökt som kan använda beslutet.

Förprövningen omfattar en platsoberoende prövning av god form-, färg- och materialverkan. Vi ställer oss frågande till hur en sådan bedömningen är möjlig utan hänsyn till byggnadens anpassning till plats och omgivning.

Stadsbyggnadsnämnden förlorar möjligheten att säkerställa att enbostadshusets utformning är anpassat till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Ansvaret för den bedömningen ligger på byggherren och kan först i efterhand prövas av nämnden via tillsyn.

En förprövad husmodell med ”låsta fasader” innebär att även planlösningen till stor del är låst då fönsterplaceringen är bestämd. Om byggnaden inte är typgodkänd kan krav som prövas i startbesked eller platsspecifika krav som buller och dagsljus innebära att husmodellen inte fungerar på alla platser.

I många fall kommer det att vara svårt för byggherren att avgöra om förslaget är planenligt. Exempelvis att om byggnaden placeras mindre än sex meter från allmän plats inom detaljplan ska höjden beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Byggherren kommer sannolikt inte heller att kunna bedöma om byggnaden är anpassad till platsen eller om den innebär en olägenhet för omgivningen.

För att kunna uppföra det förprövade enbostadshuset på ojämn mark kan det behövas schaktning eller fyllning som i sig kan kräva marklov. Marklov och startbesked handläggs på vanligt sätt av stadsbyggnadsnämnden.

Lokaliseringsbesked

Onödigt att föra in en ny beslutstyp. Bättre att kräva förhandsbesked även för bygglovsbefriade enbostadshus och pröva alla förutsättningar för lokalisering.

Det är svårt att se vinsten med att inte ta hänsyn till luftföroreningar och inte ställa bullerkrav på tomten eller vid fasad för de bygglovsbefriade husen. Orimligt att inte kontrollera sådant som påverkat hälsan.

Att krav på buller är borttaget tolkar vi som att bullerförordningen inte gäller i ärenden med lokaliseringsbesked. Enligt förslaget kan Trafikverket eller kommunen behöva åtgärda buller men det är oklart vilka gränsvärden som i så fall gäller.

Frågor om buller, luft och vattenkvalitet måste ändå lösas inför startbesked. Man flyttar fram eventuella problem och får vetskap om dessa först i ett senare skede.

Att kommunen inte får ha någon åsikt om att elektronisk kommunikation eller samhällsservice inte är utbyggt på platsen blir troligen inte ett så stort problem i storstadskommuner som i Göteborg men i glesbygd kan det innebära stora kostnader för kommunen.

I översiktsplanen kan kommunen i dag peka ut områden där ny bebyggelse enbart är tillåten om det finns tillräcklig samhällsservice. Det framgår inte av remissen om denna skrivning i översiktsplanen får bedömas i lokaliseringsbeskedet.

Anmälan

Förslaget innebär en återgång till det som gällde i attefallsreglerna att en nybyggnad är lovbefriad men ska anmälas och ha startbesked. Inte logiskt när man nyligen ändrat förhållningssätt den 1 december 2025.

Längre tidsfrister borde gälla för dessa anmälanärenden, exempelvis 8 veckor med möjlighet till förlängning med 8 veckor alternativt inga tidsfrister alls. Det blir orimliga tidskrav att inom fyra veckor från att anmälan har inkommit hinna med informationsmöte, tekniskt samråd och bevilja startbesked. Det är dessutom fler krav som ska prövas som bostäders lämplighet och tillgänglighet.

Risk finns att föreslagen byggnad inte är planenlig, vilket inte är ett skäl att neka startbesked. Det är mycket olyckligt att tillsynsärende inleds när byggnaden är färdigbyggd och har fått slutbesked. Huset kanske måste rivas då byggnaden inte kan ändras för att bli planenlig eftersom den då inte följer förprövningsbeskedet.

Informationsmöte

Bra att träffa sökande och berätta om förutsättningar men oklart om det finns behov av informationsmötet i de fall det finns beslut om lokaliseringsbesked eller förhandsbesked.

Vilka handlingar är det tänkt att byggherren ska ta fram inför mötet? Nybyggnadskarta behövs för att bedöma om placeringen är planenlig och för att förbereda för utsättning.

Oklart varför informationsmöte ska hålla *efter* att anmälan är gjord. I en anmälan ska sökande presentera underlag till ett startbesked. Det är svårt att ha alla handlingar framme när anmälan görs när man får viktig information först vid informationsmötet. Vårt förslag är att informationsmötet hålls först som ett förmöte innan ansökan lämnas in. Då kan sökande leverera en komplett ansökan och kommunen kan kalla till tekniskt samråd.

Vad händer om stadsbyggnadsnämnden inte ger komplett information vid mötet utan det tillkommer väsentlig information senare?

Ekonomi

Stadsbyggnadsnämndens rådgivning kan bli mycket omfattande för den enskilde byggherre som inte har tidigare kunskap om PBL, planbestämmelser, Boverkets byggregler eller hur byggnadens area och höjd mäts. Om bygglovhandläggare efter

informationsmötet ska fortsätta att guida byggherren utan kostnad så tar det tid från den debiterbara bygglovhandläggningen och minskar nämndens intäkter.

Det kan finnas risk för skadeståndsanspråk om stadsbyggnadsnämndens rådgivning vid informationsmötet inte är fullständig eller missförstås av byggherren.

Bygglovfria enbostadshus innebär minskade intäkter från bygglov. Stadsbyggnadsnämnden kan visserligen debitera för informationsmötet och för andra tids- och kostnadskrävande upplysningar men samtidigt bedömer Boverket att avgiften för informationsmötet bör blir lägre än kostnaden för handläggning av ett bygglov.

För stadsbyggnadsnämnden innebär förslaget ett ökat antal tillsynsärenden när prövningen ska ske i efterhand. Detta innebär en ökad arbetsbörda för kommunens tillsynsverksamhet och det finns risk för ett ökat antal avgiftsfria tillsynsärenden.

För stadsbyggnadsnämnden innebär förslaget ett ökat behov av att hålla översiktsplanen aktuell för att säkerställa skyddet av landskaps- och stadsbildsvärden. Ökande resurser och kostnad kommer att behövas för översiktsplanering.

Trafikverket och kommunerna ska bekosta åtgärder om enbostadshus uppförs i bullerutsatta lägen. Det finns en risk för ökat antal ärenden för miljönämnden avseende buller och andra störningar. Det kan även innebära ökade kostnader för kommunerna avseende samhällsservice.

Förprövade enbostadshus innebär ett ökat egenansvar för byggherren. Om det nybyggda enbostadshuset inte följer gällande lagar och regler utan exempelvis avviker från detaljplanen, brister i tillgänglighet på tomten, har bristande anpassning till platsen eller utgör olägenhet för granne så upptäcks detta inte förrän huset är byggt. Bristerna kan leda till krav på rättelse som innebär rivning av hela huset eller alternativt att bygglov behöver sökas i efterhand.

Byggherren ansvarar för att uppfylla krav som normalt prövas inom ramen för bygglov. För att vara säker på att göra rätt så kan byggherren i stället för att betala för ett bygglov behöva betala en konsult som vägleder dem eller utför motsvarande utredning och bedömning som kommunen i dag gör i bygglovshandläggningen.

Stadsbyggnadsnämnden

Göteborgs stad

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2026-10-20

§ 757 Ärendenummer SBF-2026-00841

Svar på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Tjänsteutlåtandet godkänns

2. Stadsbyggnadsnämnden översänder bilaga 2 (Remissvar) till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som nämndens yttrande över remissen.

Hampus Magnusson (M), Åsa Hartzell (M), Eva Flyborg (L) och Jörgen Fogelklou (SD) avstår från att delta i beslutet.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2026-10-12, med bilagor.

Information

Lena Larsson, bygglovarkitekt, och Mari von Sivers, byggnadsinspektör, lämnar en information i ärendet

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-10-12
Diarienummer SBF 2026-00841

Handläggare
Lena Larsson
Telefon: 031-368 16 54
E-post: lena.larsson@stadsbyggnad.goteborg.se

Svar på remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tjänsteutlåtandet godkänns
2. Stadsbyggnadsnämnden översänder bilaga 2 (Remissvar) till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet som nämndens yttrande över remissen.

Sammanfattning

Göteborgs stad har fått en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet gällande Promemorian *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, rapport 2026:21*.

Remissvaret ska hanteras i nämnd och ha kommit in till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast 2026-11-11.

Bakgrunden är att regeringen vill öka bostadsbyggandet, och uppdraget utgör en del av dessa insatser, med särskilt fokus på småhus.

Författningsförslagen innehåller två separata förslag som är oberoende av varandra och kan genomföras i lagstiftningen tillsammans eller var för sig:

- *Utökad möjlighet till typgodkännande som även omfattar utformningskrav.*

I dag kan alla tekniska egenskapskrav typgodkännas. Förslaget är att även utformningskraven avseende tillgänglighet och användbarhet samt bostäders lämplighet, som normalt sett bedöms i handläggning av bygglov, ska kunna omfattas av typgodkännande. Syftet är att möjliggöra typgodkännande av hela hus.

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till utökad möjlighet att typgodkänna hela hus. Detta förutsatt att både tekniska egenskapskrav och utformningskrav ingår i ett typgodkännande så att stadsbyggnadsnämnden inte behöver kontrollera dessa krav i lovprövningen.

- *Bygglovbefrielse för enbostadshus enligt vissa bestämda kriterier.*

Nybyggnad av fristående enbostadshus för permanent bruk undantas från kravet på bygglov förutsatt att husmodellen är förprövad och att husen har en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och en taknockhöjd om högst 5,5 meter. Ingen

avvikelse från detaljplan är tillåten och huset får inte placeras inom kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden (enligt 8 kap. 13 § PBL) eller inom riksintresse för totalförsvaret.

Stadsbyggnadsförvaltningen är negativ till förslaget om bygglovsbefrielse som innebär en ny särskild process för vissa enbostadshus medan den stora mängden småhus fortsatt ska följa andra regler.

Syftet med regeringens uppdrag är att underlätta och öka småhusbyggandet men förvaltningen ser inte att lovbefrielsen är en förenkling för enskilda invånare. Snarare innebär förslaget ett ökat risktagande och ökat behov av att anlita sakkunniga för tolkning av PBL, byggregler och detaljplan.

Grannarna kommer inte att informeras om att ett nytt enbostadshus har fått startbesked utan märker det först när byggnadsarbetet startar och kan i efterhand göra en tillsynsanmälan. Grannarna får inte möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut.

Förslaget flyttar oförutsägbarheten från kommunernas bedömning i bygglov till husfabrikanternas tolkning av PBL, byggregler och detaljplan, och till kommunernas tillsynsarbete.

Boverket får en ny operativ roll att hantera ansökningar om förprövningbesked. Förvaltningen ställer sig frågande till hur bedömning av god form-, färg- och materialverkan är möjlig utan hänsyn till byggnadens anpassning till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen som byggherren i stället ska bedöma.

Förvaltningen anser att det är nödigt att föra in lokaliseringsbesked som en ny beslutstyp där inte alla förutsättningar prövas. Bättre att kräva förhandsbesked även för bygglovsbefriade enbostadshus och pröva alla förutsättningar för lokalisering. Det är orimligt att inte kontrollera aspekter som påverkar hälsan.

Risk finns att en lovbefriad byggnad inte är planenlig, vilket inte är ett skäl att neka startbesked. Det är mycket olyckligt att tillsynsärende inleds först när byggnaden är färdigbyggd och har fått slutbesked. Huset kanske måste rivas då byggnaden inte kan ändras för att bli planenlig eftersom den då inte följer förprövningsbeskedet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

av lovbefriade enbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden

Rådgivningen kan bli mycket omfattande för den enskilde byggherre som inte har tidigare kunskap om PBL, planbestämmelser, Boverkets byggregler eller hur byggnadens area och höjd mäts. Om bygglovhandläggare efter informationsmötet ska fortsätta att guida byggherren utan kostnad så tar det tid från den debiterbara bygglovhandläggningen och minskar nämndens intäkter.

Det kan finnas risk för skadeståndsanspråk om stadsbyggnadsnämndens rådgivning vid informationsmötet inte är fullständig eller missförstås av byggherren.

Bygglovfria enbostadshus innebär minskade intäkter från bygglov.
Stadsbyggnadsnämnden kan visserligen debitera för informationsmötet och för andra

tids- och kostnadskrävande upplysningar men samtidigt bedömer Boverket att avgiften för informationsmötet bör blir lägre än kostnaden för handläggning av ett bygglov.

Förslaget innebär ett ökat antal tillsynsärenden när prövningen ska ske i efterhand. Detta innebär en ökad arbetsbörda för kommunens tillsynsverksamhet och det finns risk för ett ökat antal avgiftsfria tillsynsärenden.

Förslaget innebär ett ökat behov av att hålla översiktsplanen aktuell för att säkerställa skyddet av landskaps- och stadsbildsvärden. Ökande resurser och kostnad kommer att behövas för översiktsplanering.

Kommunen

Trafikverket och kommunerna ska bekosta åtgärder om enbostadshus uppförs i bullerutsatta lägen. Det finns en risk för ökat antal ärenden för miljönämnden avseende buller och andra störningar. Det kan även innebära ökade kostnader för kommunerna avseende samhällsservice.

Kunder

Förprövade enbostadshus innebär ett ökat egenansvar för byggherren. Om det nybyggda enbostadshuset inte följer gällande lagar och regler utan exempelvis avviker från detaljplanen, brister i tillgänglighet på tomten, har bristande anpassning till platsen eller utgör olägenhet för granne så upptäcks detta inte förrän huset är byggt. Bristerna kan leda till krav på rättelse som innebär rivning av hela huset eller alternativt att bygglov behöver sökas i efterhand.

Byggherren ansvarar för att uppfylla krav som normalt prövas inom ramen för bygglov. För att vara säker på att göra rätt så kan byggherren i stället för att betala för ett bygglov behöva betala en konsult som vägleder dem eller utför motsvarande utredning och bedömning som kommunen i dag gör i bygglovshandläggningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

av lovbefriade enbostadshus.

Enligt Boverket uppnås den största tidsbesparingen genom att grannarna inte får möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut. Grannarna kommer inte att informeras om att ett nytt enbostadshus har fått startbesked utan märker det först när byggnadsarbetet startar. Visserligen kan en granne göra en tillsynsanmälan men förslaget innebär att den enskilde förlorat sin möjligheten att få den platsanknutna åtgärden rättsligt prövad innan den genomförs.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Promemoria från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras.*

2. Remissvar till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Beskrivning av ärendet

Göteborgs stad har fått en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet gällande Promemorian *Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras*.

Remissvaret ska hanteras i nämnd och ha kommit in till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet senast 2026-11-11.

Boverkets uppdrag

I maj 2025 fick Boverket regeringsuppdraget att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. I uppdraget ingick även bland annat att undersöka förutsättningarna för att undanta typgodkända småhus från krav på bygglov och andra krav enligt plan- och bygglagstiftningen. Syftet med uppdraget är att påtagligt underlätta småhusbyggandet. Regeringen vill öka bostadsbyggandet, och uppdraget utgör en del av dessa insatser, med särskilt fokus på småhus.

Förslaget

Författningsförslagen innehåller två separata förslag som är oberoende av varandra och kan genomföras i lagstiftningen tillsammans eller var för sig:

- Utökad möjlighet till typgodkännande som även omfattar en hel byggnad.
- Bygglovbefrielse för enbostadshus enligt vissa bestämda kriterier.

Om båda förslagen genomförs finns det en valfrihet för byggherren i att använda det ena eller det andra förslaget, eller att kombinera förslagen om det är ett enbostadshus som ska byggas.

Typgodkännande

Utöver typgodkännandesystemet, som i dag omfattar alla tekniska egenskapskrav, föreslås att även utformningskraven på tillgänglighet och lämplighet, som normalt sett bedöms i handläggning av bygglov, ska kunna omfattas av typgodkännande. Syftet är att möjliggöra typgodkännande av hela hus.

Denna del av förslaget är inte begränsad till bygglovsbefriade enbostadshus, utan gäller för material, konstruktioner och anordningar för användning i alla typer av byggnader och anläggningar.

Lovbefrielse

Bygglovsbefrielsen innebär att nybyggnad av fristående enbostadshus för permanent bruk undantas från kravet på bygglov förutsatt att husmodellen är förprövad och att husen har en maximal byggnadsarea om 120 kvadratmeter och en taknockhöjd om högst 5,5 meter.

Ingen avvikelse från detaljplan är tillåten för ett bygglovsbefriat enbostadshus.

Inom kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden (enligt 8 kap. 13 § PBL) och riksintresse för totalförsvaret gäller inte bygglovsbefrielse.

Byggherren kan påbörja byggandet efter startbesked från stadsbyggnadsnämnden. Påverkan på grannar prövas inte i startbeskedet, vilket innebär att grannar inte kan överklaga beslutet. Grannar och andra kan anmäla om tillsyn efter nämnden gett slutbesked.

Prövningen av utformningskraven avseende lämplighet och tillgänglighet, som i andra ärenden prövas i bygglovet, föreslås i stället prövas inför startbesked.

Förprövningsbesked

Förprövningen är en ny process som föreslås hanteras av Boverket. Den omfattar en platsoberoende prövning av god form-, färg- och materialverkan och av kraven på byggnadsarea och taknockhöjd för en husmodell. Förprövningen resulterar i ett förprövningsbesked.

Lokaliseringsbesked

För ett förprövat enbostadshus utanför detaljplanelagt område föreslås ett reducerat förhandsbesked kallat lokaliseringsbesked. I lokaliseringsbesked prövas varken möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice eller möjligheterna att förebygga vatten-, luftföroreningar eller bullerstörningar. Alternativt kan ett vanligt förhandsbesked begäras. Inom detaljplanelagt område där lokaliseringsfrågan redan är avgjord får användningen av marken och åtgärden inte strida mot gällande detaljplan.

Förslaget innebär ett ökat behov av att hålla översiktsplanen aktuell för att säkerställa skyddet av landskaps- och stadsbildsvärden och ge vägledning till byggherrar i deras bedömning av anpassning till omgivningen. I översiktsplanen har kommunen också möjlighet att peka ut områden där en komplettering av bebyggelse föranleder krav på detaljplan.

Anmälan och informationsmöte

När det finns ett positivt förprövningsbesked och åtgärden uppfyller någon av förutsättningarna för lokalisering ska byggherren skicka in en *anmälan* till stadsbyggnadsnämnden som utan dröjsmål ska hålla ett *informationsmöte* med byggherren och den kontrollansvarige. Vid informationsmötet ska nämnden informera byggherren om gällande detaljplan, plan- och bygglagen, byggherrens ansvar, övriga krav som gäller för åtgärden och att om inte alla förutsättningar uppfylls kan det leda till ingripande och beslut om påföljd. Efter informationsmötet följer den vanliga processen med tekniskt samråd och startbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Typgodkännande

Stadsbyggnadsförvaltningen är positiv till utökad möjlighet att typgodkänna hela hus. Detta förutsatt att både tekniska egenskapskrav och utformningskrav avseende bostäders lämplighet och tillgänglighet ingår i ett typgodkännande så att stadsbyggnadsnämnden inte behöver kontrollera dessa krav i lovprövningen.

Det kan uppstå problem med ett typgodkännande som endast omfattar utformningskrav avseende bostäders lämplighet och tillgänglighet men inte tekniska egenskapskrav utifrån att platsspecifika förutsättningar såsom dagsljus, buller invändigt och luftkvalitet kan påverka utformningen.

Typgodkännande för ett helt hus gäller endast för en specifik planlösning och det finns därför ingen möjlighet för kundanpassning av planlösning. Kanske blir det inte så intressant att typgodkänna hela hus utan snarare en byggdel som exempelvis en badrumsmodul.

Lovbefrielse

Stadsbyggnadsförvaltningen är negativ till förslaget om bygglovsbefrielse som innebär en ny särskild process för vissa enbostadshus medan den stora mängden småhus fortsatt ska följa andra regler.

Syftet med regeringens uppdrag är att underlätta och öka småhusbyggandet men förvaltningen ser inte att lovbefrielsen är en förenkling för enskilda invånare. Snarare innebär förslaget ett ökat risktagande och ökat behov av att anlita sakkunniga för tolkning av PBL, byggregler och detaljplan. Förslaget innebär att den enskilde förlorar sin möjlighet att få den platsanknutna åtgärden rättsligt prövad innan den genomförs.

Positivt är att lovbefrielsen bara gäller för permanenta enbostadshus vilket lockar till att hellre bygga en mindre villa än ett fritidshus och att bostaden därmed inte är undantagen från krav på lämplighet och tillgänglighet.

Grannarna får inte möjlighet att överklaga ett bygglovsbeslut och de kommer inte heller att informeras om att ett nytt enbostadshus har fått startbesked utan märker det först när byggnadsarbetet startar och kan i efterhand göra en tillsynsanmälan. Visserligen kan en granne göra en tillsynsanmälan men förslaget innebär att grannar förlorat möjligheten att få den platsanknutna åtgärden rättsligt prövad innan den genomförs.

Enligt Boverket är oförutsägbarhet i hur byggnadsregler tolkas och tillämpas i olika delar av landet ett hinder för bostadsbyggande med merkostnader för projektering när ändringar krävs utifrån olika stadsbyggnadsnämnders bedömning. Med förslaget flyttas oförutsägbarheten från kommunerna till husfabrikanternas tolkning av PBL, byggregler och detaljplan samt till kommunernas tillsynsarbete. Omfattande ändringar har nyligen gjorts av PBL och Boverkets byggregler vilket ytterligare försvårar tolkningen av regelverket för den som ska bygga nytt.

Förprövningsbesked

Förprövningen ska göras av Boverket som därmed får en ny operativ roll att hantera ansökningar. Varför handläggning av bygglovsärenden delvis flyttas från kommunerna till Boverket som en helt ny uppgift ställer vi oss frågande till.

Ett beslut om förprövningsbesked får överklagas. Det framgår dock inte av förslaget om Boverket kommer att publicera alla förprövningsbesked man tar beslut om så att allmänheten får informationen och därmed möjlighet att överklaga.

Om förprövningsbeskedet får laga kraft gäller det ”för alltid” eller till reglerna ändras. Kommer Boverket att återkalla beslutet då eller vad händer?

Oklart av förslaget om vem som helst får nyttja ett förprövningsbesked eller är det bara den som ansökt som kan använda beslutet.

Förprövningen omfattar en platsoberoende prövning av god form-, färg- och materialverkan. Vi ställer oss frågande till hur en sådan bedömningen är möjlig utan hänsyn till byggnadens anpassning till plats och omgivning.

Stadsbyggnadsnämnden förlorar möjligheten att säkerställa att enbostadshusets utformning är anpassat till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Ansvaret för den bedömningen ligger på byggherren och kan först i efterhand prövas av nämnden via tillsyn.

En förprövad husmodell med ”låsta fasader” innebär att även planlösningen till stor del är låst då fönsterplaceringen är bestämd. Om byggnaden inte är typgodkänd kan krav som prövas i startbesked eller platsspecifika krav som buller och dagsljus innebära att husmodellen inte fungerar på alla platser.

I många fall kommer det att vara svårt för byggherren att avgöra om förslaget är planenligt. Exempelvis att om byggnaden placeras mindre än sex meter från allmän plats inom detaljplan ska höjden beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Byggherren kommer sannolikt inte heller att kunna bedöma om byggnaden är anpassad till platsen eller om den innebär en olägenhet för omgivningen.

För att kunna uppföra det förprövade enbostadshuset på ojämn mark kan det behövas schaktning eller fyllning som i sig kan kräva marklov. Marklov och startbesked handläggs på vanligt sätt av stadsbyggnadsnämnden.

Lokaliseringsbesked

Onödigt att föra in en ny beslutstyp. Bättre att kräva förhandsbesked även för bygglovsbefriade enbostadshus och pröva alla förutsättningar för lokalisering.

Det är svårt att se vinsten med att inte ta hänsyn till luftföroreningar och inte ställa bullerkrav på tomten eller vid fasad för de bygglovsbefriade husen. Orimligt att inte kontrollera sådant som påverkat hälsan.

Att krav på buller är borttaget tolkar vi som att bullerförordningen inte gäller i ärenden med lokaliseringsbesked. Enligt förslaget kan Trafikverket eller kommunen behöva åtgärda buller men det är oklart vilka gränsvärden som i så fall gäller.

Frågor om buller, luft och vattenkvalitet måste ändå lösas inför startbesked. Man flyttar fram eventuella problem och får vetskap om dessa först i ett senare skede.

Att kommunen inte får ha någon åsikt om att elektronisk kommunikation eller samhällsservice inte är utbyggt på platsen blir troligen inte ett så stort problem i storstadskommuner som i Göteborg men i glesbygd kan det innebära stora kostnader för kommunen.

I översiktsplanen kan kommunen i dag peka ut områden där ny bebyggelse enbart är tillåten om det finns tillräcklig samhällsservice. Det framgår inte av remissen om denna skrivning i översiktsplanen får bedömas i lokaliseringsbeskedet.

Anmälan

Förslaget innebär en återgång till det som gällde i attefallsreglerna att en nybyggnad är lovbefriad men ska anmälas och ha startbesked. Inte logiskt när man nyligen ändrat förhållningssätt den 1 december 2025.

Längre tidsfrister borde gälla för dessa anmälanärenden, exempelvis 8 veckor med möjlighet till förlängning med 8 veckor alternativt inga tidsfrister alls. Det blir orimliga tidskrav att inom fyra veckor från att anmälan har inkommit hinna med informationsmöte, tekniskt samråd och bevilja startbesked. Det är dessutom fler krav som ska prövas som bostäders lämplighet och tillgänglighet.

Risk finns att föreslagen byggnad inte är planenlig, vilket inte är ett skäl att neka startbesked. Det är mycket olyckligt att tillsynsärende inleds när byggnaden är

färdigbyggd och har fått slutbesked. Huset kanske måste rivas då byggnaden inte kan ändras för att bli planenlig eftersom den då inte följer förprövningsbeskedet.

Informationsmöte

Bra att träffa sökande och berätta om förutsättningar men oklart om det finns behov av informationsmötet i de fall det finns beslut om lokaliseringsbesked eller förhandsbesked.

Vilka handlingar är det tänkt att byggherren ska ta fram inför mötet? Nybyggnadskarta behövs för att bedöma om placeringen är planenlig och för att förbereda för utsättning.

Oklart varför informationsmöte ska hålla *efter* att anmälan är gjord. I en anmälan ska sökande presentera underlag till ett startbesked. Det är svårt att ha alla handlingar framme när anmälan görs när man får viktig information först vid informationsmötet. Vårt förslag är att informationsmötet hålls först som ett förmöte innan ansökan lämnas in. Då kan sökande leverera en komplett ansökan och kommunen kan kalla till tekniskt samråd.

Vad händer om stadsbyggnadsnämnden inte ger komplett information vid mötet utan det tillkommer väsentlig information senare?

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant	Andreas Jonsson
Stadsbyggnadsdirektör	Avdelningschef Bygglov