

REMISSYTTRANDE Ett nytt regelverk för bygglov 2025-03-23

Täby villaägareförening representerar ca 3 000 medlemmar i Täby kommun, en närförort till Stockholms stad med ca 77 700 invånare. Täby kommuns består av blandad lägenhets- och villabebyggelse samt ett antal arkitekturhistoriskt viktiga områden som Grindtorp.

Vi vill med anledning av regeringens förslag till ändringar i plan- och bygglagen lämna följande synpunkter:

Attefallshus

Först och främst instämmer vi i regeringens förslag att behålla dagens kvadratmeterbegränsning om 30 m² för Attefallshus. Att avskaffa kraven på bygganmälan och startbesked kommer att få negativa konsekvenser för befintliga områden och försvåra kommunernas möjligheter till tillsyn över uppförda byggnadsverk. En bygganmälan gör att kommunernas byggnadsnämnder på ett enkelt sätt får information om förtätningar och nya byggnadsverk.

Att göra byggnadsnämndens tillsyn helt beroende av anmälningar från allmänheten eller grannar kommer att öka andelen otillåtna byggnader. Möjligheterna för lekmän att bedöma om en byggnad inte följer gällande lagstiftning är begränsad. Ort- och flygfoton är visserligen ett enkelt verktyg för byggnadsnämnderna att upptäcka nya bygganden men dessa görs oregelbundet och har låg detaljrikedom.

Regeringens förslag innebär att ytterligare ansvar läggs på fastighetsägaren att säkerställa att konstruktionen följer gällande regler, är lämplig i området och uppfyller gällande lagstiftning. Det menar vi är negativt för kvalitet och regelefterlevnaden för nybyggda Attefallshus.

Förtätning

Täby villaägareförening menar att regeringens förslag till ändring av 9 kap. 6 § och 9 § PBL kommer orsaka förtätningar av befintliga villaområden inom detaljplanlagt område. Infrastrukturen i många villaområden, som vägar- och VA-anläggningar, är dimensionerade för ett visst antal invånare. Om många fastighetsägare i ett specifikt område använder möjligheten att bygga lovfria komplementbyggnader, och inreder dessa som bostadshus, innebär det en ökning av invånarantalet och en stor förändring av områdets karaktär.

REMISSYTTRANDE Ett nytt regelverk för bygglov 2025-03-23

Att i efterhand öka kapaciteten i VA-anläggningar i befintliga områden är kostsamt och krångligt. Dessutom riskerar ett överbelastat vatten eller avloppsnät att orsaka skador på befintliga fastigheter. Givet utformningen av regeringens förslag finns det ingen möjlighet för kommunen att begränsa förtätningen i befintliga områden.

Tillbyggnad av befintliga bostadshus

Vidare har regeringen föreslagit att utöka möjligheterna till utbyggnad av befintliga bostadshus genom att höja den tillåtna ytan ändras från 15 till 30 m². Även här är förslaget att ta bort kravet på bygganmälan. Vi menar att möjligheten för småhusägare att på ett enkelt sätt förbättra sina bostäder med fler kvadratmeter är positiv, samtidigt menar vi att kravet på bygganmälan ska kvarstå.

Skälen till att behålla kravet på bygganmälan är detsamma som ovan. Utan det verktyget försvåras byggnadsnämndernas kontroll och vi kommer få fler otillåtna tillbyggnader.

Konsekvenser

Sammantaget öppnar de ovan nämnda förslagen för en, potentiellt, kraftig förtätning av befintliga områden. Om en småhusägare bygger maximal tillbyggnad på 30 m² och Attefallshus om 30 m² kan dessa inredas som uthyrningslägenheter, vilket medför befolkningsökning och utökad belastning på befintlig infrastruktur. Till dessa ytor kommer även Friggeboden på 15 m².

Räkneexempel för ett befintligt område där 40 % av småhusägarna bygger ut sina tomter med både Attefallshus och maximal tillåten tillbyggnad.

Bostäder	Personer per hus	Antal invånare i området
100 befintliga småhus	2,5	250
+ 40 lgh i Attefall mm	1,25	250 + 50 = 300

Regeringens förslag innebär att befintliga områden riskerar att få betydande befolkningsökningar, oavsett om infrastrukturen klarar av det. Kommunen har ingen möjlighet att i förväg begränsa detta. Många av Sveriges el och VA-nät idag är byggda för mellan 50 - 100 år sedan och där med betydande upprustningsbehov.

Medgivande från grannar

Flera av åtgärderna, som att bygga Attefallshus, kräver i vissa fall medgivande från grannar. Vi menar att det är positivt att kravet på medgivande från grannar kvarstår. Samtidigt är

**REMISSYTTRANDE Ett nytt regelverk för bygglov
2025-03-23**

kommunernas hantering av grannmedgivande olika över landet. Vissa kommuner tar in dem själva från granne när någon skickar in en bygganmälan eller motsvarande, andra kommuner lämnar processen helt åt den sökande. Vi menar att lagstiftningen bör ge kommunernas byggnadsnämnder ansvar för att hämta in eventuella medgivanden från grannar. Att lämna den processen till enskilda öppnar upp för påtryckningar eller osämja i bostadsområden, speciellt om parterna har betydande skillnader i ekonomisk styrka.

Sammanfattning

Täby villaägareförening anser att flera delar av regeringens förslag är positiva för landets småhusägare men att kravet på bygganmälan bör kvarstå. Detta för att behålla möjligheterna till god tillsyn och regelefterlevnad. Därtill riskerar regeringens förslag att innebära olämpliga förtätningar i befintliga områden, vilket förslaget inte tar hänsyn till. Avslutningsvis bör kommunerna ges ansvar för att hantera medgivanden från grannar, i de fall sådant medgivande krävs.

Styrelsen,

Täby Villaägareförening

Genom

Ralf Sass

Ordförande