

§ 11

Diarienum: KS-2023/00913

Svar på remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

Beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att avge svar på remiss enligt byggnadsnämndens yttrande.

Ärendebeskrivning

I promemorian föreslås ändringar i plan- och byggförordningen (2011:338) som innebär att uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte ska kräva en särskild anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna får vidtas.

Sådana åtgärder kan dock omfattas av krav på anmälan, exempelvis vid vissa tekniska installationer såsom en installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation eller en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad.

Det föreslås inga ändringar i fråga om övriga förutsättningar för att åtgärder med ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska vara bygglovsbefriade, dvs. begränsning i storlek, placering i förhållande till gräns och möjligheten att avvika från planbestämmelser m.m. Förslaget föreslås träda i kraft samtidigt med de förslag som följer av Bygglovsutredningens förslag. Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna yttrande över promemorian.

Yttrande (byggnadsnämndens)

Övergripande synpunkter

Umeå kommun är i grunden positiv till tanken att skapa ett enklare, effektivare och mera ändamålsenligt regelverk men ser utmaningar i hur man med ovan rubricerat förslag ska kunna säkerställa allmänna och enskilda intressen, samtidigt som förutsättningar för ett hållbart byggande av goda bostäder uppfyllas.

Umeå kommun anser inte att förslaget uppfyller och lever upp till grundtanken och bakgrundskraven i uppdraget då man i denna typ av ärenden enligt förslaget generellt helt lämna över allt ansvar till byggherren vad gäller hållbarhet, funktionalitet och ställda krav på bostäder. Ett förslag som på kort sikt kanske kan upplevas som effektivt men frågan är om det skapar goda bostäder som uppfyller samhällets krav och behov? Tillsyn är ett bra komplement till de ärendetyper där en förprovning inte är behövlig men i många ärendetyper, framför allt bostäder, ser nämnden att det fortsatt finns ett behov av provning för att uppfylla kraven och säkerställa goda bostäder.

Förprovning av anmälningspliktig åtgärd

Att argumentera för att åtgärder inte skulle behöva provas av byggnadsnämnden för att "åtgärderna i princip alltid medges när de förprövas" anser Umeå kommun är något missvisande och felaktigt rörande dessa åtgärder. Förvisso är det så att byggnadsnämnden i de flesta fallen ger startbesked för komplementbostadshusen, men i många fall har det föranletts av en dialog med byggherren för att revidera, justera och komplettera för att klara ex. tillgänglighetskrav. Så att använda det som ett skäl till att ta bort förprovning anser Umeå kommun inte är helt rätt och relevant. Konsekvensen av att ta bort anmälningsplikten kan i flera fall bli att byggherren bygger som den först tänkt och då är risken att slutresultatet blir en bostad med brister i ex. tillgängligheten. Det skulle kunna skapa brister som i längden varken gör process snabbare, enklare och/eller billigare eller skapar bra bostäder.

Konsekvensanalys

Att byggnadsnämnden ska lämna över ansvaret vid byggande av bostäder och låta medborgarna och byggherren bygga för att sedan säkerställa att kraven har uppfyllts genom tillsyn tycker nämnden i detta fall är felaktigt.

Umeå kommun anser att vi tillsammans skall försöka få fram ett mera effektivt sätt att bygga enkla bostäder men de måste skapa förutsättningar för att kraven om ex. tillgänglighet samt tekniska egenskapskrav uppfylls och att vi bygger bostäder som är lämpliga och säkra att bo i. Hur blir det annars med ex. folkhälsan? Vill vi riskera att det byggs dåliga bostäder som inte uppfyller kraven? Vad blir kostnaden för det? Då anmälningsplikt för installation av ventilation och VA enligt förslaget fortsättningsvis kommer att finnas kvar ser nämnden här en utmaning i om det i handlingar som skickas in upptäcks andra brister. Ponera att det på ritningar direkt går se att den tänkta planlösningen inte kommer vara tillgänglig. Vad ska nämnden göra då? Blunda för det då vi bara ska pröva frågan om ventilation och VA? Ska nämnden upplysa byggherren om vilka krav vi anser att byggnaden inte kommer att uppfylla även om vi inte kommer att pröva de bitarna och ge startbesked för ventilation och VA? Ska nämnden då invänta att byggnaden byggs klart och sen genomföra tillsyn för att vi vet att den inte kommer uppfylla tillgänglighetskraven?

Umeå kommun bedömer inte att detta förslag kommer att ge fler bostäder.

Umeå kommun anser att kostnaden för prövning är låg i jämförelse med konsekvenser och kostnaden för att bygga fel.

Umeå kommun anser att tidsåtgången för handläggning av en anmälan är kort och därmed mer lämplig utifrån ovan nämnda konsekvenser.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens protokoll

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2024-01-10

Remissen

Beslutet ska skickas till

Boverket

Byggnadsnämnden

Umeå kommun
Kommunstyrelsens planeringsutskott

Protokollsutdrag
2024-02-27

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: