Stockholms stad

PM Rotel II (Dnr KS 2026/872)

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Remisstid den 13 november 2026

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med Stockholms stads yttrande, bilaga 1 till promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Maria-Elsa Salvo Persson

Sammanfattning av ärendet

Stockholms stad har mottagit en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet för yttrande. Förslaget utgår från att Boverket på regeringens uppdrag tagit fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras utan krav på vanligt bygglov. Förslaget innebär en bygglovsbefrielse för vissa enbostadshus och utökade möjligheter till typgodkännande av småhus. Syftet är att underlätta småhusbyggandet genom mer enhetliga och effektiva processer med kortare ledtider och lägre kostnader.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse i nuvarande utformning, då det kvarstår flera oklarheter som behöver tydliggöras eller hanteras innan det kan genomföras. Stadsledningskontoret konstaterar dock att man är generellt positivt inställd till åtgärder som syftar till att underlätta och öka småhusbyggandet.

Exploateringsnämnden bedömer att förslagets påverkan på verksamheten är ytterst begränsad med hänvisning till det låga antalet typgodkända småhus som skulle kunna antas bli aktuella i Stockholms stad.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker remissen på nuvarande underlag.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget har potential att förenkla processen för byggandet av vissa småhus men att förslaget innebär flera risken gällande bristande efterlevnad av byggregler, svårigheter att upptäcka fel i tid med stora kostnader som följd samt konsekvenser för grannar och andra allmänna intressen. Därtill blir förslaget svårhanterat utifrån att många detaljplaner för småhusområden i Stockholm är äldre.

Stockholms Stadshus AB konstaterar att föreslagna förändringarna kan påverka VA-huvudmannens behov av bemanning och planering. I förlängningen kan även VA-taxan påverkas. En eventuell förenklad byggprocess behöver samordnas med förutsättningarna för vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Ambitionen att förenkla byggprocessen och skapa bättre förutsättningar för småhusbyggande är i grunden positiv. Stockholm behöver en större variation av bostäder, där även prisvärda radhus kan bidra till att fler människor hittar en bostad som passar deras behov. Jag delar dock flera av stadens nämnders bedömningar att förslaget skulle få begränsad effekt på småhusbyggandet i Stockholm.

Ändrat regelverk och förenklingar får inte ske, som nuvarande förslag riskerar att göra, på bekostnad av kvalitet, rättssäkerhet eller en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Många av stadens detaljplaner för småhusområden är äldre och säkerställer inte att ny bebyggelse anpassas till dagens förutsättningar och den omgivande miljön. En minskad förhandsprövning riskerar därför att leda till olämplig bebyggelse, konflikter med grannar och ökade kostnader för kommunal tillsyn. Eventuella fel och brister riskeras även att fångas upp sent i processen med risk för stora kostnader eller ytterst behov av rivning. Det är som princip viktigt att värna grannars möjlighet till insyn och påverkan. Det finns även behov av att tydliggöra byggherrens och kommunens ansvar.

Jag anser att regeringens grundambition är bra, men att förslagen i sin nuvarande utformning har betydande brister. Regeringen och Boverket bör därför vidareutveckla förslagen och säkerställa att förenklingarna inte medför försämrad kvalitet eller ökade kostnader för kommunerna. En sådan vidareutveckling bör även bedöma möjligheten att effektivisera processerna för radhusbyggande, vilket är en hustyp som har bättre potential inom Stockholms stad. Mot denna bakgrund avstyrker jag förslagen i deras nuvarande utformning.

Stockholm den 11 november 2026

Maria-Elsa Salvo Persson

Bilagor

1. Stockholms stads yttrande, dnr KS 2026-10.1
2. Remiss - Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, dnr KS 2026/872-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Stockholms stad har mottagit en remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet för yttrande. Förslaget utgår från att Boverket har på regeringens uppdrag tagit fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras utan krav på vanligt bygglov. Förslaget innebär en bygglovsbefrielse för vissa enbostadshus och utökade möjligheter till typgodkännande av småhus. Syftet är att underlätta småhusbyggandet genom mer enhetliga och effektiva processer med kortare ledtider och lägre kostnader.

Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Innehållsförteckning

Stadsledningskontoret 4
Exploateringsnämnden 8
Miljö- och hälsoskyddsnämnden 9
Stadsbyggnadsnämnden 13
Stockholm Stadshus AB 20
Reservationer m.m. 22

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 oktober 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är generellt positivt inställt till åtgärder som syftar till att underlätta och öka småhusbyggandet, och bedömer att förslagen har potential att förenkla byggprocessen. Däremot konstaterar stadsledningskontoret att de föreslagna åtgärderna kommer att ha begränsad påverkan på byggandet i Stockholms stad, då förutsättningarna för att uppföra nya fristående småhus är begränsade. På grund av den begränsade tillgången på mark upprättar staden sällan nya detaljplaner för friliggande villor. Staden har däremot i uppdrag att verka för en variation av bostadstyper och, som en del i det, att tillskapa prisvärda radhus på fler platser i staden. Radhus omfattas dock inte av förslaget om bygglovsbefrielse, som endast gäller fristående enbostadshus.

Stadsledningskontoret anser att förslagen medför vissa risker bland annat när det gäller bristande efterlevnad av byggregler, att fel inte upptäcks i tid samt konsekvenser för grannar och allmänna intressen, särskilt anpassningskraven i 2 kap.

PBL. Stadsledningskontoret förstår det som att dessa frågor ska anses omhändertagna i detaljplan. I Stockholms stad är dock bara ett fåtal detaljplaner så nya att de behandlar frågorna på ett aktuellt sätt, och att uppdatera planerna kräver mycket resurser. Fler tillsynsärenden ökar dessutom stadens tillsynskostnader, som är skattefinansierade.

Sammantaget avstyrker stadsledningskontoret förslaget om bygglovsbefrielse i nuvarande utformning, då det kvarstår flera oklarheter som behöver tydliggöras eller hanteras innan det kan genomföras. Stadsledningskontoret anser att regeringen och Boverket bör vidareutveckla förslaget. Samtidigt konstateras att åtgärderna skulle få en begränsad inverkan på småhusproduktionen i Stockholms stad.

5.1.1 Förprövning krävs för bygglovsbefrielse

Boverket förprövar husmodeller avseende god form-, färg- och materialverkan samt storlek (högst 120 kvadratmeter byggnadsarea och 5,5 m nockhöjd). Efter slutbesked får huset byggas till med 30 kvadratmeter utan lov.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget om bygglovsbefrielse i nuvarande utformning, då det finns flera oklarheter som behöver tydliggöras eller hanteras först.

Stadsledningskontoret anser att det är viktigt att bygglovsbefrielsen även fortsättningsvis endast omfattar fristående enbostadshus. Därmed undviks oönskad förtätning, till exempel i form av radhus, utan att anpassningen till omgivningen först har prövats.

Enligt förslaget får huset byggas till med 30 kvadratmeter utan bygglov, men först efter slutbesked. Samma ordning gäller i dag för attefallstillbyggnader och det har visat sig problematiskt, eftersom byggherren måste färdigställa huset och sedan riva en del av det för att kunna bygga till. Det leder till merarbete och ökade kostnader. Stadsledningskontoret anser därför att det, om lovfria tillbyggnader ska tillåtas för dessa hus, bör vara möjligt att utföra tillbyggnaden i samband med att huset uppförs.

Det behöver också förtydligas vad en förprövning omfattar och hur ändringar av en förprövad husmodell ska hanteras. Det bör framgå när ändringarna är så omfattande att huset inte längre omfattas av förprövningen och bygglov krävs. Motsvarande förtydligande behövs för typgodkända hus.

5.1.2 Lokaliserings- eller förhandsbesked krävs utanför detaljplanelagt område

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget om att förprövade enbostadshus kan byggas utanför detaljplanelagt område genom ett reducerat förhandsbesked kallat lokaliseringsbesked. Ett sådant lokaliseringsbeskedet föreslås vara bindande och gälla i två år från den dag det fick laga kraft.

Stadsledningskontoret ifrågasätter att buller och luftföroreningar undantas från prövningen och anser att prövningen bör göras mot en aktuell översiktsplan. Hur beskedet kan överklagas behöver förtydligas. Boverket bör också redogöra för när

plankrav kan uppstå, till exempel vid flera hus på samma fastighet. Stockholm Vatten och Avfall AB framhåller att VA-utbyggnaden riskerar att bli oplanerad och att kommunens skyldighet enligt 6 § vattentjänstlagen kan utlösas.

5.1.3 Lovbefriade förprövade enbostadshus medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus

Boverket föreslår att förprövade enbostadshus får byggas utan bygglov inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus, under förutsättning att de följer planen fullt ut. Kommunen kan inte längre pröva utformning och anpassning till platsen i förväg, utan förväntas i stället uppdatera inaktuella detaljplaner.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget. Endast ett fåtal av stadens detaljplaner är så nya att de reglerar anpassning till omgivande bebyggelse och terräng eller speglar dagens förhållanden vad gäller buller, luftkvalitet och markföroreningar. Utan en prövning i förväg riskerar hus att uppföras som inte passar in eller som hamnar i olämpliga lägen, och bristerna kan då bara hanteras genom tillsyn i efterhand. Att uppdatera planerna kräver stora resurser och riskerar att göra detaljplanerna mer detaljerade och mindre flexibla. Det behöver också förtydligas vad som gäller för avstånd till tomtgräns där äldre detaljplaner saknar bestämmelser om detta, samt utanför detaljplanelagt område. Vidare kan inte stadens arkitekturprogram och gestaltningsprogram inte heller tillämpas om de inte är inskrivna i detaljplanen.

5.1.4 Utformningskrav bedöms inför startbesked

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget om att kraven på lämplighet och tillgänglighet ska bedömas inför startbesked i stället för i bygglovet. I förslaget ligger att byggnadsnämnden bara bedömer om kraven kan antas bli uppfyllda, och ansvaret ligger sedan på byggherren. Stadsledningskontoret menar att det kan vara svårt för kommunen att i efterhand upptäcka brister inne i huset, till skillnad från brister i exteriören, och en tillsynsanmälan kan komma långt senare. Det skapar osäkerhet för byggherren under lång tid.

5.1.5 Informationsmöte

Boverket föreslår att byggherren, i stället för att söka bygglov, gör en anmälan till byggnadsnämnden. Nämnden kallar då till ett informationsmöte med byggherren och den kontrollansvarige. Där informerar nämnden om bland annat detaljplanen, de krav som gäller och vilka tillstånd som kan behövas, utan att fatta något beslut. Nämnden får ta ut en avgift för mötet. Därefter följer den vanliga byggprocessen.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget och konstaterar att byggherrar redan i dag efterfrågar kommunens bekräftelse på att lovbefriade åtgärder är planenliga, något som inte ryms i serviceskyldigheten. Att kommunen ska informera om alla krav vid informationsmötet innebär ett stort ansvar, och det kan vara svårt att säkerställa att byggherren har förstått informationen. Stadsledningskontoret ser positivt på att avgift får tas ut, men bedömer att byggherrar kommer att efterfråga en bedömning och inte bara information. Om det enda sättet att få en bedömning är att söka frivilligt bygglov

blir förslaget kontraproduktivt. Stadsledningskontoret anser därför att mötet även bör kunna omfatta en avgiftsbelagd bedömning av anpassningskravet och betydande olägenhet. Stadsledningskontoret bedömer också att det mycket sannolikt kommer att uppstå ett ökat behov av rådgivning och tillsyn, vilket motverkar den tidsbesparing som Boverket räknar med.

Stockholm Vatten och Avfall AB ser en risk att VA-huvudmannens möjligheter att få kännedom om planerade byggnader minskar, vilket kan försvåra debitering av anslutningsavgifter och planering av VA-kapacitet. Bolaget behöver även fortsättningsvis få information om nybyggnation. Förslagen kan påverka behovet av bemanning och i förlängningen VA-taxan.

5.1.6 Lov- och byggprocess med förprövade enbostadshus

Enigt förslaget ska processen inledas med att husmodellen förprövas av Boverket. Förprövningen kan sökas före, parallellt med eller efter frågan om lokalisering. Utanför detaljplan krävs ett lokaliseringsbesked eller ett förhandsbesked från byggnadsnämnden. Inom detaljplan ansvarar byggherren själv för att huset följer planen. När förprövningsbeskedet och, i förekommande fall, lokaliseringsbeskedet finns, gör byggherren en anmälan till byggnadsnämnden. Nämnden håller då ett informationsmöte om vilka krav som gäller. Därefter följer den vanliga byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked. Byggherren kan fortfarande välja att söka bygglov i stället.

Stadsledningskontoret avstyrker förslaget. Processen innebär att ansvaret för de krav som i dag prövas i bygglovet förskjuts från kommunen till byggherren. Det gäller bland annat planenlighet, anpassning till platsen och betydande olägenhet för grannar. Fel och brister riskerar därför att upptäckas först när huset är byggt, då rättelse blir svår och kostsam och i värsta fall kan innebära rivning. Den prövning som i dag finansieras med bygglovsavgifter ersätts i stor utsträckning av tillsyn i efterhand, som är skattefinansierad.

Grannar får inte samma möjlighet att påverka före byggstart som vid en bygglovsprövning. Det behöver förtydligas om startbeskedet kan överklagas, och det bör övervägas att byggherren ska vara skyldig att informera berörda grannar innan bygget påbörjas.

Stadsledningskontoret anser att byggnadsnämnden även fortsättningsvis bör ha möjlighet att genomföra arbetsplatsbesök när det behövs. Det bör samtidigt vara tydligt vilka konsekvenser som följer om kraven inte uppfylls, till exempel byggsanktionsavgift, rättelse eller rivning.

En kortare process kan också ge VA-huvudmannen mindre tid att planera och anlägga anslutningar. Ledtiderna för VA-anslutning finns dock kvar, vilket begränsar tidsvinsten för byggherren.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 oktober 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänn kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justerat paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret lämnar härmed synpunkter på remissen utifrån förvaltningens ansvarsområde och påverkan.

Förutsättningarna för att uppföra nya fristående småhus är relativt begränsad i Stockholms stad i jämförelse med många andra kommuner i landet. Andelen befintliga småhus i staden utgör idag under tio procent av det totala bostadsbeståndet. Sedan år 2000 har det byggts cirka 26 800 bostäder i kommunen, varav omkring 400 stycken har uppförts som någon form av småhus. Av dessa 400 bostäder utgörs majoriteten sannolikt av småhus i form av radhus eller parhus, och inte av friliggande villor, vilket är ett krav för att omfattas av den föreslagna bygglovsbefrielsen. Det är ovanligt att Stockholm stad upprättar nya detaljplaner för friliggande villor då det råder en begränsad tillgång på mark inom kommunen. För att utnyttja marken effektivt och för att uppnå budgetens kvantitativa mål innebär det att majoriteten av de nya bostäder som planeras uppförs i framförallt flerbostadshus.

Exploateringskontoret berörs i huvudsak inte om ett småhus uppförs inom en befintlig detaljplan. Skulle det bli aktuellt att ta fram en ny detaljplan för friliggande småhus, bedöms exploateringskontoret framförallt påverkas genom att kraven i markanvisnings- och exploateringsavtalen med byggaktörerna kan behöva anpassas.

Exploateringskontoret har som uppdrag i budget att verka för att det tillskapas en variation av olika typer av bostäder och, som en del i det, att tillskapa prisvärda radhus. Radhus omfattas inte av det aktuella förslaget om typgodkännande, men exploateringskontoret är över lag positivt inställda till initiativ som syftar till att förenkla byggprocesser och bidra till att skapa fler prisrimliga bostäder. Detsamma gäller åtgärder och förslag som kan leda till en ökad blandning av olika typer av bostäder i staden. I den mån det föreslagna systemet med typgodkännande kan bidra till en sådan utveckling välkomnar exploateringskontoret initiativet. Skulle systemet för typgodkännande utökas till att även omfatta radhus skulle kontoret sannolikt påverkas i större utsträckning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att förslagets påverkan på verksamheten är ytterst begränsad med hänvisning till det låga antalet typgodkända småhus som skulle kunna antas bli aktuella i Stockholms stad. Exploateringskontoret är generellt positivt inställda till åtgärder som syftar till att underlätta uppförandet av nya bostäder.

Detsamma gäller för åtgärder som leder till minskade byggkostnader och boendekostnader och som bidrar till en ytterligare ökad variation av bostadsutbudet i Stockholms stad.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 september 2026 följande.

1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avstyrka remissen på nuvarande underlag.
2. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Torbjörn Erbe m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 7 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Övergripande synpunkter

Förvaltningen anser att det föreslagna systemet med typgodkända småhus och bygglovsbefrielse för förprövade småhus innebär en betydande förskjutning av ansvaret för att bebyggelsen är lämplig ur hälso- och miljösynpunkt från kommunen till den enskilde byggherren. Det riskerar att få omfattande konsekvenser för såväl allmänheten som för nämndens verksamhet genom att det är först i tillsynen som dessa frågor kommer att prövas om förslaget genomförs. Konsekvenserna av förändringarna är, enligt förvaltningens mening, inte tillräckligt utredda och avvägda mot den nytta som väntas uppnås. Förvaltningen anser därför att förslagen, mot nuvarande underlag, ska avstyrkas.

Nedan lämnar förvaltningen närmare synpunkter på förslag som särskilt berör nämndens verksamhetsområde, med numrering enligt styckeindelning i rapporten, del 1.

5.1.2 Lokaliserings- eller förhandsbesked krävs utanför detaljplanelagt område

Boverkets förslag

Boverket föreslår ett nytt beslut, lokaliseringsbesked, som ersätter bygglovets prövning av platsens lämplighet för bebyggelse för förprövade småhus utanför detaljplan (ny 9 kap. 41 a § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Lokaliseringsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats kommer vara bindande vid det kommande uppförandet av ett nytt förprövat enbostadshus, om uppförandet påbörjas inom två år från den dag då lokaliseringsbeskedet fick laga kraft (9 kap. 42 a § PBL).

Av föreslagna nya 9 kap. 74 a § PBL får ett lokaliseringsbesked ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. 1–2 §§, 4 §, 5 § första stycket 1–3 och 6 samt 9–10 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt punkt 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Förvaltningens synpunkter

Förslaget innebär att lokaliseringsbeskedet inte ska ta hänsyn till intressen som regleras i 2 kap. 3 § första stycket 1–5 PBL, såsom intresset av en ur social synpunkt god livsmiljö, långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror och goda miljöförhållanden, god ekonomisk tillväxt m.m. Vid bedömningen av om marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet (2 kap. 5 §) ska inte heller beaktas möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Detta innebär att flera centrala miljö- och hälsorisker som idag prövas i bygglov såsom markföroreningar, luftföroreningar, buller och risker från störande verksamheter inte längre prövas inom PBL-processen för dessa småhus. Däremot ska det fortfarande bedömas om åtgärdens, dvs. byggnaden av enbostadshuset, miljöpåverkan är så betydande att den förutsätter planläggning, vilket ska ske med hänsyn till kriterierna för betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. I praktiken är dock tröskeln för vad som definieras som betydande miljöpåverkan så hög att det är högst osannolikt att ett enskilt småhus i normalfallet når upp till denna nivå. Detta innebär i realiteten att det skyddsnät som miljöbalken erbjuder blir verkningslöst för den enskilda fastigheten, och att kontrollen av miljö- och hälsorisker i praktiken upphör helt.

Samtidigt föreslås att utformningskraven i 8 kap. PBL, som idag prövas i bygglovet, i stället ska prövas först vid startbeskedet. Det innebär att frågor om bullerskydd, ventilation och andra hälsorelaterade aspekter hanteras senare i processen, när husmodellen redan är förprövad och svår att anpassa.

Sammantaget medför det en betydande risk för att miljö- och hälsoproblem inte upptäcks förrän sent i byggprocessen eller först efter inflyttning. Då är nämndens möjligheter att säkerställa en god boendemiljö kraftigt försvagad.

5.1.3 Lovbefriade förprövade enbostadshus medges inom alla detaljplaner som tillåter enbostadshus

Boverkets förslag

Bygglovet föreslås tas bort helt för förprövade småhus inom detaljplan och kommunen gör ingen ny lokaliseringsprövning.

Förvaltningens synpunkter

Boverkets förslag innebär att miljö- och hälsorisker som uppstått efter planens antagande inte längre fångas upp i den kommunala prövningen innan byggnation.

För områden med inaktuella detaljplaner förstärks denna problematik ytterligare. Förslaget innebär att bygglovsbefrielse kan ges även om förhållandena i området har förändrats avsevärt. Eftersom lokaliseringsbesked inte används inom detaljplan och bygglovet tas bort, sker ingen ny prövning av om marken fortfarande är lämplig ur miljö- och hälsosynpunkt. Förändrade bullernivåer, ny verksamhet, försämrad luftkvalitet eller markföroreningar som tillkommit efter planens antagande prövas inte längre. Detta innebär att typhus kan uppföras i miljömässigt olämpliga lägen utan att kommunen har möjlighet att ingripa förrän sent via miljöbalken.

Sammantaget innebär förslaget att beaktande av miljö- och hälsoskyddskonsekvenser som idag sker inom bygglovet och som är särskilt viktig i äldre och förändrade planområden i stor utsträckning faller bort. Detta skapar en betydande risk för att miljö- och hälsoproblem inte upptäcks förrän sent i byggprocessen eller först efter inflyttning. I detta skede är nämndens möjlighet att säkerställa en god och säker boendemiljö kraftigt försvagad.

6 Konsekvenser av de valda alternativen

Boverkets bedömning

- Boverket redogör för möjliga konsekvenser av förslaget, varav följande har störst betydelse för nämndens verksamhetsområde.
- Ökad arbetsbörda för kommunen om prövning sker i efterhand via tillsyn.
- Ökat antal ärenden för miljönämnden, exempelvis avseende buller och andra störningar, om lokaliseringsbesked ges i mindre lämpliga områden.
- Ökad risk för kostsamma ändringar eller rivning i efterhand, i avsaknad av ett kommunalt myndighetsbeslut att stödja sig på.
- Begränsningar i verksamheten för företag som orsakar omgivningspåverkan, exempelvis genom buller eller utsläpp till luft, om lokaliseringsbesked ges i närheten av deras verksamheter.
- Risk att naturvärden förbises när prövningen flyttas från bygglov till byggherren, vilket kan leda till irreversibla skador på naturmiljön.
- Ökad risk att frågor om till exempel geoteknik, dagvatten, markmiljö, natur- och strandskydd inte fångas upp när bygglovsprövningen faller bort, särskilt i områden med äldre detaljplaner där sådant inte utretts.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen vill utveckla problematiken av vissa konsekvenser. Genom att flytta prövningen av dessa kritiska lokaliseringselement från bygglovet till en reaktiv tillsyn förloras möjligheten till preventivt arbete. Att hantera hälsorelaterade aspekter först vid startbeskedet, när husmodellen redan är fastställd, eller med reaktiv tillsyn efter uppförande, innebär en betydande risk för att boendemiljön inte uppfyller gällde lagkrav.

Här uppstår dessutom en kritisk fråga om proportionalitet. När en byggnad väl är uppförd är möjligheterna till rättelse, såväl med stöd av PBL som med miljöbalken, i praktiken mycket begränsade och kostsamma.

Reaktiva åtgärder i efterhand är sällan tekniskt optimala och nästan aldrig kostnadseffektiva. I fråga om byggnadstekniska brister finns möjlighet att besluta om åtgärdsföreläggande och rättelseföreläggande. Som Boverket påpekar i rapporten sker bygglovstillsyn dock i väldigt olika utsträckning i landets kommuner och i en del fall inte alls. Miljönämndernas tillsyn med stöd av 2 kap. miljöbalken kräver å sin sida alltid en rimlighetsavvägning. Förutsättningarna att åstadkomma rättelse i efterhand mot en färdigställd bostad med hänvisning till 2 kap. miljöbalken är därför ytterst begränsade, eftersom kostnaderna som regel kommer att överstiga den nytta som kan uppnås när skadan redan är skedd. Detta riskerar att antingen leda till orimliga kostnader för den enskilde eller till en ohållbar miljöpåverkan i de fall en rivning bedöms som oproportionerlig.

Detta nämns dock inte i rapporten. Det finns därför en uppenbar risk att förväntningarna på vad som kan åstadkommas inom miljötillsyn i efterhand är orealistiska. Det föreslagna systemet med bygglovsbefrielse, och i synnerhet förslaget om lokaliseringsbesked, innebär därför att miljömässiga värden och folkhälsa prioriteras ned till förmån för byggandet av typgodkända småhus samtidigt som det blir ytterst svårt att åstadkomma rättelse i efterhand.

Förvaltningen delar Boverkets bedömning att förslaget också riskerar att få negativa konsekvenser för verksamheter. Eftersom den individuella prövningen av varje projekt minskar, och fokus flyttas till generella husmodeller, riskerar man att missa platsspecifika konflikter mellan bostäder och känslig industri- eller näringsverksamhet. I dagens system fungerar bygglovsprocessen som ett verktyg där motstridiga intressen kan vägas mot varandra. Genom att prioritera en snabbare process för enskilda byggaktörer riskerar man att undergräva rättssäkerheten för verksamheter som investerat i sina anläggningar baserat på gällande markanvändning.

Förvaltningen anser att Boverkets samlade bedömning inte i tillräcklig utsträckning har beaktat samhällsnyttan. Vinsten för den enskilde byggaktören i form av kortare ledtider och lägre kostnader vägs inte mot den potentiella ekonomiska skadan för verksamheter som kan drabbas av störningar eller framtida begränsningar i sin drift. Detta innebär att det finns en risk att en kortsiktig nytta för bostadsbyggandet sker på bekostnad av långsiktig industriell stabilitet och näringslivsutveckling. Det riskerar

därmed att även direkt motverka alla de insatser med utredningar och förslag som syftar till att underlätta för verksamheters etablering och gröna omställning som redovisats under senare år.

Sammantaget anser förvaltningen att konsekvenserna för miljön, människors hälsa och verksamheter inte är tillräckligt utredda i remissen. Förslagen bör därför avstyrkas på nuvarande underlag.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2026 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Förslaget syftar till, såvitt nämnden förstår, att anpassningskraven i 2 kap plan-och bygglagen ska anses omhändertagna i detaljplan. Verkligenheten är dock att i till exempel Stockholms stad så är det bara ett fåtal detaljplaner som är så pass nya att de behandlar dessa frågor på ett aktuellt sätt. De flesta är från när bebyggelsen tillkom och reglerar dessutom bara mer generellt dessa frågor genom byggrätter inom fastigheterna. De är i dagsläget relevanta eftersom anpassningskravet prövas enligt plan- och bygglagen. Till anpassningen till omkringliggande bebyggelse tillkommer dessutom att många områden är kuperade och anpassning av ny bebyggelse till markförhållandena idag kan prövas enligt plan- och bygglagen. Förslaget kan enligt nämnden få stora konsekvenser i stadsmiljön för områden med äldre planer.

Med förslaget upphör även kommunens rätt att bedöma enbostadshusets utformning utifrån arkitekturpolicy, arkitekturprogram och gestaltningsprogram utan reglering i detaljplanen. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen vid en tillsyn.

Det är enligt nämnden inte realistiskt att skjuta all sådan anpassning till tillsynsskedet när byggnaden redan är uppförd. Det kommer i praktiken innebära begränsade möjligheter för kommunen att i alla situationer i efterhand framtvinga alla de ändringar som skulle krävts för att byggnaden skulle fått bygglov vid en sedvanlig lovprövning.

I praktiken är framtagande av nya detaljplaner ett tidskrävande och omfattandet arbete som kommer kräva mycket resurser av kommunerna att uppdatera alla dessa planer för att ta höjd för den föreslagna förändringen i lagstiftningen. Det kan leda till för i allmänhetens ögon inkonsekventa situationer där den som söker bygglov för till exempel en mindre tillbyggnad måste uppfylla samtliga anpassning- och utformningskrav i plan- och bygglagen, medan en granne kan utnyttja den ändrade

lagstiftningen och uppföra ett enbostadshus där anpassningskraven enbart prövas mot detaljplan.

Boverket skriver att inom detaljplanelagt område är markens lämplighet prövad. Om detaljplanen är inaktuell och tillåter en olämplig markanvändning bör kommunen upphäva eller ändra detaljplanen, Genom detaljplaner kan bebyggelsens form, färg och material regleras med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt i relation till befintlig bebyggelse. Det kan medföra att kommunen väljer att bedöma utformningen av enbostadshus i detaljplanen, vilket kan leda till att kommande detaljplaner blir mer reglerade avseende utformning jämfört med nuläget. Kommunen kan dock pröva enbostadshusets utformning mot dess anpassning till platsen enligt 2 kap. 6 § PBL vid en tillsyn.
Nämnden bedömer det som en i grunden olycklig utveckling att detaljplaneinstrumentet med detta kommer bli allt mer detaljerat och mindre flexibelt.

När ett enbostadshus förprövas för bygglovsbefrielse flyttas en större del av ansvaret för att kraven är uppfyllda från byggnadsnämnden till byggherren. Det kan innebära flera utmaningar.

Om byggherren saknar tillräcklig kunskap och erfarenhet ökar risken för att byggregler och andra krav inte följs. När byggnadsnämnden inte gör en sedvanlig förhandskontroll kan fel dessutom vara svårare att upptäcka innan byggnationen påbörjas eller färdigställs. Det kan i sin tur innebära att fler brister behöver hanteras genom tillsyn i efterhand. För att minska dessa risker är det viktigt att Boverket förtydligar hur förprövningen ska genomföras och vilka krav som ska vara uppfyllda.

Detta gäller även frågan om betydande olägenhet för omgivningen, som med föreliggande förslag kan prövas först genom tillsyn.

Kommunerna bör också ges tillräckliga resurser för tillsyn. Om bygglovsbefrielsen leder till att fler byggåtgärder genomförs utan föregående bygglovsprövning kan behovet av tillsyn i efterhand öka.

Enligt Boverket ska förprövat enbostadshus vara fristående
Nämnden anser att det är viktigt att framhålla, för att viss undvika oönskad förtätning utan att anpassningskravet först prövats genom till exempel radhus.

Nämnden anser det som viktigt och angeläget att som Boverket föreslår bygglovsbefrielse inte gäller i vissa sär skilt värdefulla områden, eller i områden som är av riksintresse för total försvaret. Nämnden vill dock framhålla att varsamhetskravet gäller i alla typer av områden, till skillnad mot förvanskningsförbudet.

Byggprocessen

Riskerna kan vara särskilt stora när byggherren saknar erfarenhet av byggprocessen. Fel som upptäcks först i efterhand kan dessutom vara svårare och mer kostsamma att

åtgärda. Det kan samtidigt leda till en ökad belastning för kommunens tillsyn, eftersom bristerna behöver hanteras efter att byggnaden redan har uppförts.

För att minska dessa risker bör byggnadsnämnden även fortsättningsvis ha möjlighet att genomföra arbetsplatsbesök när det finns behov av det. Möjligheten att upptäcka och åtgärda fel under byggskedet är viktig ur både kvalitets- och tillsynssynpunkt.

Det bör också ställas krav på egenkontroll och dokumentation från byggherren. Det skulle ge byggnadsnämnden bättre underlag vid en eventuell tillsyn i efterhand.

Vidare behövs tydliga och förutsebara sanktionsregler när kraven inte uppfylls. Det bör vara tydligt vilka konsekvenser som kan bli aktuella, exempelvis byggsanktionsavgift eller krav på rättelse, ändring eller i vissa fall rivning.

Om ett hus uppförs i strid med kraven omfattas det inte av lovbefrielsen. Detta kan innebära att byggherren i efterhand kan tvingas vidta kostsamma ändringar eller, i vissa fall, riva byggnaden. Det kan även leda till att byggsanktionsavgift tas ut, eftersom byggnaden då be döms ha uppförts utan bygglov trots att kriterierna. Nämnden vill poängtera att det också kan vara svårt för kommunen att fånga interiöra brister, till skillnad mot exteriöra som lättare kan komma till kommunens kännedom. En tillsynsanmälan kan komma långt senare och påpeka fel i bygget. Det skapar osäkerhet för den enskilde byggherren under lång tid. Det kan också vara svårt att bevisa brister i förhållande till slutbeskedet vad gäller när de uppkommit, före eller efter, vilket genom förslaget kommer leda till olika konsekvenser.

Konsekvenser för grannar och allmänna intressen

Det behöver förtydligas vilka möjligheter grannar och andra sakägare har att överpröva det olika beslutet. Som nämnden tolkar förslaget kommer det inte vara möjligt att överklaga i vart fall förhandsprövningen från Boverket eller startsbeskedet som kommunen ger. En viktig skillnad med bygglovsbefrielse är att grannar inte får samma möjlighet att påverka eller överklaga innan byggstart som vid en vanlig bygglovsprövning. Det kan innebära en ökad risk för konflikter och för att grannars intressen inte beaktas tillräckligt tidigt i processen. Det behöver förtydligas om starbeskedet kan överklagas. Här kan jämföras startbesked i de så kallade attefallsärendena där Mark- och miljödomstolen i flera domar konstaterade att grannar hade överklagandemöjlighet eftersom de annars skulle anses få sina rättigheter inskränkta. Se MÖD 2017:50, MÖD 2019:28, samt MÖD 2021:3

Exempel på frågor som kan uppkomma är betydande olägenheter i form av insyn, skuggning eller buller. När frågorna inte prövas innan byggstart kan grannen i stället behöva vända sig till kommunen genom en tillsynsanmälan efter att byggnationen har påbörjats eller färdigställts.

Det kan leda till fler tillsynsärenden och samtidigt skapa osäkerhet för både byggherre och grannar. Om en byggnad redan har uppförts kan det dessutom vara svårt att åtgärda en konflikt utan att det får stora praktiska och ekonomiska konsekvenser.

För att minska risken för sådana situationer bör det övervägas att ställa krav på att byggherren informerar berörda grannar innan byggstart. Det bör också vara tydligt vilka möjligheter grannar har att agera genom tillsyn och under vilka förutsättningar tillsyn kan leda till krav på ändring eller rivning.

Sammantaget bör effektiviseringen av byggprocessen kombineras med tydliga krav på ansvar, dokumentation och uppföljning. På så sätt kan fördelarna med ett enklare förfarande tillvaratas samtidigt som risken för brister, konflikter och ökad tillsynsbelastning begränsas.

Det behöver också vara tydligt vad det typgodkända och/eller förhandsprövade huset är och hur man hanterar ändringar under processen. Det behöver förtydligas var gränsen går för typgodkänandet, eller Boverkets förprövningsbeslut Vad kan anses inrymmas i det vid ändringar, och när är ändringarna så omfattande att de föranleder ett bygglovsbeslut för att kunna genomföras.

Viktigt att ha med sig att förslaget främjar kataloghus på marknaden. Kan leda till kostnadsreduceringar, men kommer påverka företag som gör arkitektritade hus. Detta kan komma att påverka stadsmiljön på sikt.

Eftersom anpassningskraven inte ska prövas av vare sig Boverket eller kommunen i de aktuella ärendena, utan den enskilde ska enbart följa gällande detaljplanebestämmelser, kan frågan om anpassningskravet är uppfyllt istället uppkomma när byggnaden redan är uppförd vid tillsyn. Det torde upplevas som riskfyllt för den enskilde att bygga utan att anpassningskravet är prövat, då ett återställande eller stora ändringar är kostbara Det kan komma att leda till mer tillsynsärenden och att många kanske avstår från denna väg och söker bygglov för att minimera risker vid dyr byggnation.

Med ändrade plan- och bygglagen från 1 december 2025, där byggherren själv där bygglovfrihet gäller ansvarar att bedöma planenlighet och varsamhet har ställt väldigt höga krav på rådgivning. Detta finansieras av allmänna medel, vilket innebär att kostnaderna kan behöva finansieras genom ökade skatteintäkter.

Nämnden delar också Boverkets analys att om kommunernas arbete övergår från bygglovhandläggning till att i stället till större del utgöras av tillsynsarbete, skulle det innebära en förändring i arbetsuppgifter från sådana kommunerna kan ta betalt för till sådana som behöver finansieras av skatter. Det skulle också leda till att samhällets kostnader ökar till förmån för kostnaderna för enskilda byggherrar.

Bygglovbefriad tillbyggnad av typgodkänt och förhandsprövat enbostadshus

Enligt Boverkets förslag så ska det gälla samma undantag från krav på lov som för övriga en- och tvåbostadshus. Detta innebär att huset, efter att slutbesked meddelats, kan byggas till med en tillbyggnad på 30 kvadratmeter.

Denna systematik har visat sig problematisk vid så kallade attefalltillbyggnader i samband med nybyggnation. Att först uppföra huset, få slutbesked, för att sedan

genast riva en del av huset för att uppföra tillbyggnaden uppfattas inte som rimligt eller logiskt av den enskilde. Det leder till merarbete och ökade kostnader. Nämnden föreslår att, om de lovfria tillbyggnaderna ska gälla även för dessa byggnader, det ska vara möjligt att utföra åtgärden i ett sammanhang.

Plankrav
Nämnden uppfattar förslaget som att plankrav kan träda in vid förprövningen om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.

Nämnden anser det bra att plankraven tydliggörs men att Boverket ändå mer utförligt behöver resonera kring när plankrav kan uppkomma utanför detaljplanelagt område. Kan plankravet infalla, t ex om någon vill uppföra en bygglovbefriad stugby utom plan? Här kan nämnas Åre kommun som ett aktuellt exempel som idag kräver planläggning på grund av högt bebyggelsetryck

Det behöver förtydligas vem som prövar detta. Förprövningen omfattar ett hus, vad gäller då om man vill bygga flera inom samma fastighet? Finns det möjlighet att begränsa hur många bygglovbefriade byggnader som kan byggas per tomt/fastighet.

Vad händer om redan byggt men bedöms i efterhand utlösa plankrav? Tillsyn inte möjligt. När behöver man söka lokaliseringsbeskedet?

Lokaliseringsbeskedet

Enligt Boverket ska de processuella kraven för lokaliseringsbesked vara desamma som för förhandsbesked, vilket innebär att berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter och att beslutet kan överklagas. Nämnden anser det som positivt att beslutet kan överklagas.

Nämnden konstaterar dock att det inte överensstämmer med förslaget till lagtext i plan och bygglagen 13 kap 2§ punkt 7 en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser, förhandsbesked eller ett lokaliseringsbesked. Därför anser nämnden att möjligheten att överklaga beslutet behöver förtydligas av Boverket.

Enligt förslaget omfattar lokaliseringsprövningen inte lika många prövningsgrunder som vid prövning av förhandsbesked.
5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till 1. människors hälsa och säkerhet, 2. jord-, berg- och vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt avfallshantering, 4. möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt, 5. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och 6. risken för olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Första stycket 1–3 och 6 gäller även i ärenden om

lokaliseringsbesked.

Nämnden önskar förtydligande vad syftet är med att inskränka prövningen jämfört med förhandsbesked, t ex vad gäller bullerstörning?

Boverket skriver att genom lokaliseringsbeskedet säkerställs att marken är lämplig för ett lovbefriat enbostadshus och att det inte uppföras på platser som innebär fara för människors liv och hälsa.
Nämnden anser att detta borde prövas mot aktuella översiktsplaner som ju ska visa områden och vilken hänsyn som ska tas. Detta framgår särskilt i ändrade plan- och bygglagen från 1 dec 2025.

Avstånd gräns

Det behöver förtydligas vad som gäller för avstånd till granntomt i de fall där äldre detaljplaner inte reglerar detta, utan byggnadsstadgan idag gäller vid lovprövning i dessa fall. Är byggnadsstadgan giltig i dessa fall behöver detta förtydligas. Det behöver också förtydligas vad som gäller för detta utom planlagt område. Kan till exempel ett minsta avstånd till gräns vara en del av förprövningsbeslutet?

För typgodkända hus där brandskydd ingår i typprövningen uppstår också frågan vad som gäller om de hamnar för nära en annan byggnad så det krävs utökat brandskydd. Det behöver förtydligas hur detta hanteras om brandskyddet redan är godkänt.

Tillgänglighet och lämplighet

I grunden anser nämnden att det är positivt med interiört typgodkännande av till exempel tillgänglighet. Nämnden skulle dock vilja att Boverket diskuterar vilken prejudicerande verkan detta kan ha. Är typgodkänt ett hus prejudicerande, t ex tillgänglighet vid en lovprövning för ett liknande hus?

Informationsmöte och rådgivning

Nämndens erfarenhet efter ändrade plan- och bygglagen för lovbefriade åtgärder är att byggherren vill ha kommunens bekräftelse att åtgärden är planenlig och varsamt utformad. Detta ryms inte inom serviceskyldigheten men ger ett stort ansvar för byggherren.

Byggnadsnämnden ska föra protokoll över informationsmötet.
Enligt förslaget ska byggnadsnämnden bland annat informera byggherren om detaljplanen och övriga krav i plan- och bygglagen, samt myndigheter som ska kontaktas, om tillstånd eller anmälan krävs till någon myndighet enligt 10 kap. 20 § och om det krävs tillstånd eller dispens enligt gällande lagstiftning, exempelvis tillstånd för att anlägga ny in- och utfart, anmälan om enskilt avlopp eller strandskyddsdispens.

Att förlägga ansvaret hos kommunen att informera om allt innebär ett stort ansvar för kommunen. Det kan vara svårt för kommunen att säkerställa att den enskilde byggherren förstått all information.

Enligt Boverket föreslås kommunen kunna ta ut avgift för rådgivningen under informationsmötet och för den tid som läggs ner i handläggning av det. Avgiften bör bli lägre än den som gäller för bygglov, eftersom byggnadsnämnden endast har en rådgivande roll och inte utför någon granskning eller bedömning i det enskilda ärendet.

Nämnden ser det som positivt att kommunen kan ta ut en avgift för detta. Dock så kan nämnden av erfarenhet konstatera behoven för någon sorts bedömning kommer att finnas hos den enskilde. Det är viktigt Boverket klargör hur det hanteras. Om man vill ha bedömning, granskning, av förslaget är då vägen fram att söka frivilligt lov för lovbefriad byggnad. Det torde vara kontraproduktivt med förslaget. Om man önskar att detta ger önskad effekt på något sätt så borde även bedömning kring om förslaget uppfyller anpassningskravet och inte kan utgöra betydande olägenhet (vilket ju är de vanliga överklagningsgrunderna) ingå och få kosta.

Enligt Boverket så kommer när ansvaret för bedömningen övergår till byggherren kommunens arbetsbörda minska, vilket kan medföra en viss tidsbesparing. Detta för utsätter dock att den minskade arbetsinsatsen i bygglovsskedet inte mots varas av ett ökat behov av rådgivning och tillsyn. Nämndens bedömning är att det är mycket sannolikt att det kommer leda till ett ökat behov.

Det är troligt att antalet tillsynsärenden ökar, exempelvis genom att grannar som i dag skulle överklaga ett bygglov i stället initierar
tillsyn. I och med att tillsynsärendet först kan initieras när byggnationen är färdig så är konsekvenserna för byggherren betydligt större än en överklagandeprocess innan byggnation påbörjats (eftersom det i värsta fall skulle kunna innebära att riva en befintlig, nyligen uppförd, byggnad).

Boverket skriver att byggherren ansvarar själv för att se till att denne har rätt att nyttja ritningarna för ett förprövat enbostadshus, precis som den som i dag söker bygglov ansvarar för att denne har rätt att använda ritningar denne skickar in tillsammans med i en bygglovsansökan. Detta är en värdefull upplysning till sökanden, som bör framgå vid Boverkets förprövning.

Samlad bedömning

Kontoret instämmer i att det är angeläget att underlätta och öka småhusbyggandet.

Boverkets förslag om typgodkännande och bygglovsbefrielse för småhus har potential att förenkla och effektivisera byggprocessen och därigenom bidra till ett ökat småhusbyggande. Samtidigt innebär förslaget förändringar som kan medföra risker. Det gäller framför allt risken för bristande efterlevnad av byggregler, svårigheter att upptäcka fel i tid samt konsekvenser för grannar och andra allmänna intressen. Där kan särskilt nämnas anpassningskraven i 2 kap plan- och bygglagen. Förslaget syftar till, såvitt nämnden förstår, att dessa frågor redan ska anses omhändertagna i detaljplan. Verkligenheten är dock att i till exempel Stockholms stad så är det bara ett fåtal detaljplaner som är så pass nya att de behandlar dessa frågor på ett aktuellt sätt.

I praktiken är det ett långt arbete som kommer kräva mycket resurser av kommunerna att uppdatera alla dessa planer för att ta höjd för den föreslagna förändringen i lagstiftningen.

Fler tillsynsärenden kommer även innebära en ökad arbetsbelastning för kommunerna och följdeffekten av det skulle bli att kostnaderna för tillsyn ökar. Kommunernas tillsyn är skattefinansierad och ökade kostnader för tillsyn skulle således behöva bekostas av skattemedel.

Stockholm Stadshus AB

Stockholm Stadshus AB:s yttrande daterat den 23 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen delar Stockholm Vatten och Avfall AB bedömning att de föreslagna förändringarna kan påverka VA-huvudmannens behov av bemanning och planering. I förlängningen kan även VA-taxan påverkas. En förenklad byggprocess behöver samordnas med förutsättningarna för vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten.

Det är viktigt att VA-kapaciteten säkerställs och att VA-huvudmannen ges förutsättningar att planera och prioritera förstärkning och utbyggnad. En mer oplanerad och reaktiv utbyggnad riskerar att medföra högre kostnader. Bristande kapacitet kan även innebära risker för källaröversvämningar och ökad bräddning, med konsekvenser för bolagets miljötillstånd.

Koncernledningen delar även dotterbolagets bedömning att befintliga ledtider och eventuella köer för kommunal VA-anslutning kan kvarstå även om bygglovsprocessen förkortas. Upphandlingsprocesser och tillståndsprocesser kvarstår. VA-anslutningen kan därmed begränsa möjligheten att effektivisera byggprocessen.

Vid ett genomförande av förslagen är det därför viktigt att VA-huvudmannen även fortsättningsvis får information om planerad nybyggnation i god tid. Informationen behövs för att planera verksamheten och säkerställa kapaciteten. Den behövs också som underlag för fakturering av VA-avgifter och finansiering av framtida VA-behov.

Underremisser

Stockholm Vatten och Avfalls remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget bedömer att de föreslagna förändringarna kan påverka VA-huvudmannens behov av bemanning och planering samt i förlängningen även VA-taxan. Vid ett genomförande bedömer bolaget att kraven på VA-huvudmannens planering blir större.

Förslagen kan innebära att det redan i översiktsplaneringen blir nödvändigt att identifiera områden där kommunalt VA inte kan byggas ut. Även områden där VA-

kapaciteten måste säkerställas i förväg kan behöva identifieras. Förslagen kan också leda till svårigheter att prioritera områden för förstärkning och utbyggnad. Detta kan få direkta konsekvenser i form av källaröversvämningar eller ökad bräddning, vilket i sin tur kan påverka bolagets miljötillstånd. I förlängningen kan tekniska lösningar och utförande också bli dyrare än önskvärt.

Om många småhus byggs i samma område, enskilda avlopp inte klarar kraven eller dagvattenhanteringen är otillräcklig kan kommunens skyldighet enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster aktualiseras. Det förutsätter att vattenförsörjning eller avlopp behöver ordnas i ett större sammanhang med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Bolaget bedömer att VA-nätet då kan behöva byggas ut mer oplanerat och reaktivt än i nuläget. Det kan bli svårare att förutse när behovet av allmänna vattentjänster uppkommer. Detta kan i förlängningen påverka planeringen för VA-huvudmannen.

Kraven på bemanning och bemanningsplanering kan öka om huvudmannen tvingas rikta om resurser oförutsett. Sådana åtgärder riskerar att leda till ökade kostnader. En förkortad bygglovsprocess kan ge bolaget mindre tid för planering, handläggning och utredning av förutsättningar. Även tiden för att anlägga anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten kan minska. Detta kan påverka de tekniska lösningarnas kvalitet. Det kan också bidra till väntetider för kunder, eftersom komplexiteten i berörda upphandlingsprocesser och tillståndsprocesser kvarstår.

Bolaget ser en risk för att möjligheterna att få kännedom om planerade byggnader minskar om förslagen antas. Det kan även försämra underlaget för fakturering av VA-avgifter. Det är redan i dag en utmaning för VA-huvudmannen att få kännedom om när VA-anslutningsavgifter ska tas ut vid byggande av attefallshus utan krav på bygglov. Detta kan i slutändan innebära att väsentligt fler använder VA-anläggningen än vad som faktureras. Det kan få konsekvenser både för VA-kapaciteten och för finansieringen av framtida VA-behov.

Bolaget bedömer att befintliga ledtider och eventuella köer för kommunal VA-anslutning riskerar att kvarstå även om bygglovsprocessen förkortas. Bolaget strävar ständigt efter att effektivisera planering och bemanning. VA-anslutningen kan ändå begränsa möjligheten att effektivisera byggprocessen. För att minimera risken behöver bolaget även i fortsättningen få information om nybyggnation för att kunna planera sin verksamhet på bästa sätt.

Reservationer m.m.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation av Torbjörn Erbe m.fl. (M)

Torbjörn Erbe m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

a) Att tillstyrka remissen från Boverket.

b) Att tillstyrka förslaget om hur typgodkännande av småhus kan genomföras.

c) Att därutöver anföra följande:

Förslag på bygglovsbefrielse av vissa en-bostadshus samt förslag på utökande av typgodkännandesystemet. I rapporten föreslår Boverket bygglovbefrielse för vissa enbostadshus enligt vissa bestämda kriterier och utökade möjligheter till typgodkännande som även innefattar bostadshus.

Förslaget är bra och kommer att kunna leda till att krångel minskar, olika bedömningar i olika kommuner minskar och sammantaget ser vi att kostnaderna för uppförande av bostäder kommer kunna minska. Att det dessutom är enbostadshus som är mest efterfrågade boendeformen och att det i många kommuner prioriterats ner gör reformen mycket angelägen.

Boverkets förslag med förprövade enbostadshus innebär ett ökat egenansvar för byggherren vilket vi ser som positivt men som naturligtvis kan innebära ökat tillsynsansvar, detta kommer att sänka kostnaderna för den byggherre som inte försöker fuska.

Bygglovet föreslås tas bort helt för för-prövade småhus inom detaljplan och kommunen gör ingen ny lokaliseringsprövning, detta är bra då handläggningstiderna idag är orimligt långa och därmed kostnadsdrivande som till slut drabbar den boende med onödigt höga kostnader.

Dock är det viktigt att tillse reglerna ikring naturvärden, att dessa regler får en tydlig utformning till skydd för natur och med kraftiga sanktionsmöjligheter om dessa överträds.