



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-12-17

Vår referens

Tina Weberg

Enhetschef

tina.weberg@malmo.se

Remiss - Motion av Tony Rahm (M) - Smidigare bygglovsprocess, STK-2024-1534 SBN-2024-887

Sammanfattning

Moderaterna har inkommit med en motion som i huvuddrag handlar om att ändra bygglovsplikten för att möjliggöra för mer uthyrning av privatbostäder, samt att alla bygglovsärenden som förvaltningen bedömer ska avslås istället ska beslutas i stadsbyggnadsnämnden.

Förslag till beslut

1.Stadsbyggnadsnämnden lämnar yttrande enligt förvaltningens förslag och föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen.

Beslutsunderlag

- Motion av Tony Rahm (M) - Smidigare bygglovsprocess
- G-Tjänsteskrivelse SBN 2025-01-29 Motion smidigare bygglovsprocess
- Förslag till yttrande SBN 2025-01-29 Motion smidigare bygglovsprocess

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-01-29

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Moderaterna har inkommit med en motion om smidigare bygglovsprocess.
Huvuddragen i motionen handlar om:

- Att underlätta för Malmöborna att hyra ut delar av sin privatbostad genom lovbefrielse
- Att så många bygglov som möjligt ska beviljas



- Att de bygglov som inte föreslås beviljas ska beslutas av stadsbyggnadsnämnden.

Angående lovbefrielse för anpassningar av privatbostad för uthyrning

Kommunen har inte handlingsutrymme att besluta om lovbefrielse för vissa åtgärder. Det beror på att lovplikten och anmälningsplikten regleras i plan- och bygglagen samt i plan- och byggförordningen.

Att hyra ut sin bostad utan några ytterligare åtgärder kräver vare sig lov eller anmälan. Lovplikten inträder först när uthyrningen övergår till så kallad "tillfällig vistelse" av hotell- eller vandrarhemskaraktär.

Att dela en bostad till flera bostäder kan i vissa fall redan vara lovbefriat, exempelvis genom attefallsåtgärder. I de flesta fall kräver dock en delning av bostad eller en förändring av boendeform, till exempel till korridorsboende, flertalet åtgärder. Dessa åtgärder kan exempelvis vara förändringar för att säkerställa brandskydd, ventilation och avlopp – åtgärder som i sig är anmälningspliktiga.

Angående att samtliga bygglov som nekas ska beslutas i stadsbyggnadsnämnden

Enligt kommunallagen utgår styrningen i en kommun från kommunfullmäktige som är kommunens högsta beslutande organ. Kommunfullmäktige fördelar sedan ansvar och befogenheter till kommunens nämnder genom reglementet. Beslut om bygglov är inte en uppgift som delegeras av kommunfullmäktige utan enligt PBL prövas ansökan om bygglov av kommunens byggnadsnämnd.

Det ligger inom nämndens eget beslutsutrymme, med begränsning enligt 6 kap 38 och 7 kap. 5 § kommunallagen och 12 kap 6 § plan- och bygglagen, att avgöra vilka beslut som ska delegeras till förvaltningen. Samtliga beslut som fattats på delegation redovisas månatligen för stadsbyggnadsnämnden.

Under perioden 2024-01-01 till 2024-11-30 har stadsbyggnadskontoret beslutat att:

Avslå 41 ärenden om bygglov

Avslå 0 ärenden om startbesked

Bifalla 1328 ärenden om bygglov

Bifalla 967 startbesked (ej inräknat kombibeslut där startbeskedet medges i samband med bygglovet).

Avvisning har gjorts för 97 ärenden om bygglov och 6 anmälningsärenden. Avvisning görs när sökande inte återkommer med korrekt underlag inom föreskriven tid.

326 ärenden har återkallats under perioden (samtliga ärendetyper). Orsakerna till återkallande kan vara flera, men vanligast är att stadsbyggnadskontoret bedömt att åtgärden inte kräver lov eller anmälan. I vissa fall finns inte förutsättningar att lämna bygglov eller startbesked och sökande väljer då att återkalla. Det leder ofta till ett nytt ärende efter omarbetningar.

*Tidigare beslut i frågan*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade (2018-11-29 §395) om en utökad delegation som bland annat omfattade nybyggnadsärenden av större typ. Bakgrunden till detta var en ny regel som skulle införas från 1 januari 2019. Regeln innebar att om den tillåtna handläggningstiden skulle överskridas, skulle också avgiften som byggnadsnämnden tar ut för handläggningen reduceras. En tidskrävande nämndsprocess identifierades som en risk för fördröjning av besluten, vilket i sin tur skulle kunna innebära allt för stora ekonomiska konsekvenser för verksamheten.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade (2020-12-10 §395) att ta tillbaka beslutsrätten för större projekt såsom nybyggnad av flerbostadshus, radhus- eller grupphus med fler än 10 bostadsenheter, skolor, förskolor, bibliotek, gymnasieskolor samt övriga typer av byggnader med större betydelse. Detta efter att lagregeln om reduktion varit i bruk i nästan två år och handläggningstiderna inte inneburit någon större ekonomisk konsekvens.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade (2021-06-24 §233) om ändring av delegationsordningen efter synpunkter om att fler bygglovs- och tillsynsbeslut bör kunna fattas av tjänsteperson. Beslutet innebar att begränsningar i delegationsrätten togs bort i de fall där det framförts synpunkter från sakägare och remissinstanser. Förslaget innebar också att beslut om avslag skulle fattas på delegation i samma utsträckning som beslut om lov.

Flertalet av stadsbyggnadskontorets ärenden kan betecknas som enkla och okontroversiella. Både bifall och avslag påverkar olika allmänna och enskilda intressen. Att beslutet går emot den sökande motiverar inte i sig att ärendet ska behandlas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om lov och startbesked ska fattas utifrån regelverket i plan- och bygglagen. Bedömningen i lovärenden sker i första hand utifrån fackmannamässiga grunder. Inom detaljplanerat område har stadsbyggnadsnämnden redan tagit ställning till lämpligheten av bebyggelse genom bestämmelserna i detaljplanen.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår med anledning av ovanstående att kommunfullmäktige avslår motionen.

Ansvariga

Anna-Carin Mårtensson Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör