

Liten avvikelse – ett stort problem?

I en jämförelse av tolv av Skånes kommuner står tre för 75 procent av alla beviljade bygglov där bygglovsåtgärderna strider med detaljplanen. Vilka konsekvenser kan sådana medgivanden få?

Kommuner ska reglera markanvändning och byggnaders utseende. Kommunerna har en stor frihet i hur markanvändningen ser ut inom sina gränser. Det är emellertid viktigt att kommunerna tar hänsyn till lagar, regler och det som detaljplanen reglerar vid hantering av bygglovsansökningar.

I examensarbetet *Liten avvikelse från detaljplan – ett stort problem?* gör vi en kartläggning och en analys av bygglov för nybyggnation av enbostadshus under 2021 som en kommun beviljat i strid med detaljplan med stöd av reglerna om s.k. liten avvikelse. Vi undersöker företeelsen i tolv av Skånes kommuner. Arbetet ska fungera som ett underlag till stöd för tolkning och tillämpning av bygglovsärenden för yrkesverksamma.

Vad är en liten avvikelse?

Kommunen kan bevilja ett bygglov som avviker från detaljplanen om avvikelserna är liten. Vad som är en liten avvikelse skiljer sig åt i olika fall. Inom ett villaområde med stora tomter kan större ökning av byggnadsytan vara godtagbar, medan avsevärt mindre ökning av byggnadsytan inte kan godtas i ett fritidshusområde.

Stora resultat för liten avvikelse

Resultatet i examensarbetet visar att kommunerna har beviljat 62 bygglov med liten avvikelse. De vanligaste detaljplanebestämmelserna som bygglovsåtgärderna strider mot är de som reglerar att byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, att tillåten byggnadsarea överskrids och att byggnadens takvinkel avviker från det tillåtna.

De kommuner som beviljat flest bygglov i strid med detaljplanen är Båstad, Kristianstad och

Ängelholm. Dessa kommuner står för drygt 75 procent av alla 62 bygglov. Malmö sticker också ut ur mängden där enbart två av kommunens 1 900 beviljade bygglov har beviljats i strid med detaljplan.

Vår undersökning visar också att kommunernas byggnadsnämnder har beviljat bygglov i strid med domstolspraxis i hela 23 procent av fallen!

Bevilja bygglov eller ändra detaljplan?

En anledning till de många avvikelserna kan vara att kommunerna gör för detaljerade detaljplaner. Båstads byggnadsnämnd beviljade sex bygglov på sex fastigheter inom samma detaljplan. Enligt detaljplanen fick fastigheterna bara bebyggas med parhus, men nämnden tillät enbostadshus. Kommunerna har en idé om hur områden ska byggas ut och användas. Att godkänna bygglovsåtgärder som avviker från detaljplanen kan effektivisera stadsbyggnadsprocessen men det kan också leda till att området får en helt annan utformning än det som kommunen ursprungligen hade samt vunnit laga kraft efter en demokratisk detaljplaneprocess.

När en kommun beviljar flera bygglov med liten avvikelserna kan det ge upphov till större kostnader än om kommunen endast ändrar i detaljplanen. I dessa fall finns skäl till att fundera på om det finns möjlighet till att göra totalbesparingar och undvika stora problem med små avvikelser vid bygglovsprövningar.

Simone Fuentes & Daniel Iveborg, Lunds Tekniska Högskola, 2022

Examensarbetet kan i sin helhet laddas hem på <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication?q=course+exact+VF+TM01>