



NY PLAN- OCH BYGGLAG – PÅ RÄTT SÄTT

Kompetensinsatser gällande ny plan- och bygglag

M 2010:01

Innehållsförteckning

Nyheter i den nya plan- och bygglagen	1
Innan ansökan om bygglov.....	2
Efter det att du har fått bygglov.....	2
Här nedan kan du läsa mer i detalj om ändringarna	2
Maximalt 10 veckors handläggning.....	2
Du kan begära ett villkorsbesked innan ansökan	3
Innehållet i och utformningen av ansökan	3
Lovprövningen utvidgas	4
Giltighetstiden för lov preciseras.....	4
Lovplikt	4
Bygganmälan blir anmälningsplikt	5
Samordnad handläggning vid miljöpåverkan	5
Övergångsbestämmelser	6
Ordning och reda i byggprocessen	6
Tekniskt samråd	6
Handlingar inför mötet.....	7
Arbetsplatsbesök	7
Slutsamråd.....	8
Slutbesked behövs innan du får ta byggnadsverket i bruk	8

Nyheter i den nya plan- och bygglagen

Från och med den 2 maj 2011 träder en ny plan- och bygglag i kraft. Lagen reglerar bland annat bygglov och samhällets minimikrav på det som byggs. Förändringarna innebär bland annat:

Innan ansökan om bygglov

- En tio veckors handläggningstid. Detta innebär att byggnadsnämnden ska besluta om din lovansökan inom tio veckor från det att en komplett ansökan har lämnats in. Din ansökan är komplett när byggnadsnämnden har fått in alla handlingar som de behöver för att pröva ditt ärende.
- Att det ska framgå vem som är kontrollansvarig (tidigare kallad kvalitetsansvarig) redan vid bygglovsansökan (det gäller inte för små ändringar av en- och tvåbostadshus)
- Att en kontrollansvarig ska vara certifierad. Det finns övergångsbestämmelser till och med den 31 december 2012. Läs mer om övergångsbestämmelser på www.boverket.se

Efter det att du har fått bygglov

- Du som byggherre, är som tidigare ansvarig, för att se till att alla krav enligt lagar och byggregler uppfylls. Bygget får inte påbörjas innan du har fått ett startbesked från byggnadsnämnden.
- Du kommer att få ökade kontakter med byggnadsnämnden. Vid normala projekt kommer du att bli kallad till ett tekniskt samråd, ett slutsamråd och träffa byggnadsnämnden på minst ett arbetsplatsbesök.
- Du ska senast vid det tekniska samrådet lämna de tekniska handlingar som krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked. Du ska även lämna in ett förslag till kontrollplan.
- Nytt är också att du inte får ta bygglovsverket i bruk innan du har fått ett slutbesked från byggnadsnämnden.

Här nedan kan du läsa mer i detalj om ändringarna

Maximalt 10 veckors handläggning

Nytt är att du får ett beslut om lov eller förhandsbesked inom tio veckor efter att du har lämnat in en fullständig ansökan till din byggnadsnämnd. Din ansökan är komplett när kommunen har fått alla handlingar för att kunna pröva ditt ärende. Byggnadsnämnden kommer att ge dig besked med ett mottagningsbevis när din ansökan är komplett så att du vet när de tio veckornas handläggningstid börjar.

Byggnadsnämnden får förlänga handläggningstiden en gång med tio veckor om till exempel ditt ärende behöver ytterligare utredning. Den totala tiden får bli maximalt 20 veckor.

Om det blir aktuellt att byggnadsnämnden behöver förlänga handläggningstiden får du ett meddelande med skälen för förlängningen.

Du kan begära ett villkorsbesked innan ansökan

Du kan begära ett villkorsbesked innan du lämnar in en ansökan om lov. I villkorsbeskedet får du till exempel veta om den tänkta åtgärden är att betrakta som ombyggnad eller en annan ändring. Eftersom en ombyggnad kan medföra att byggnadsnämnden ställer krav på exempelvis tillgänglighetsanpassning av hela byggnaden kan det vara viktigt att veta om byggnadsnämnden bedömer åtgärden som en ombyggnad eller inte.

För att inte försvåra prövningen och mot bakgrund av att det inte är ovanligt att förutsättningarna i det enskilda ärendet ändras, är ett lämnat villkorsbesked inte bindande för byggnadsnämnden.

Innehållet i och utformningen av ansökan

Det är inte längre möjligt att göra en muntlig ansökan. Din ansökan ska alltid vara skriftlig och du ska ange vem/vilka som är dina kontrollansvariga.

Detta innebär för dig som söker bygglov att du i god tid behöver anlita en kontrollansvarig med rätt behörighet, det vill säga en som är certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan. Du kan även anlita lokalt behöriga kvalitetsansvariga under en övergångsperiod till den 31 december 2012, under förutsättning att han/hon uppfyller tilläggskraven och att byggnadsnämnden lämnar sitt godkännande.

En kontrollansvarig krävs dock inte för små ändringar av en- och tvåbostadshus om kommunen inte beslutar annat. Andra små åtgärder som inte behöver en kontrollansvarig regleras i plan- och byggförordningen.

Vill du läsa mer om certifierade kontrollansvariga? Läs på Boverkets webbplats: www.boverket.se

Din ansökan ska i likhet med tidigare innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs så att byggnadsnämnden kan pröva ditt ärende.

Den nya plan- och bygglagen reglerar att du inte kan starta ditt byggprojekt innan du har fått ett startbesked från kommunen. I vanliga fall får du ett startbesked efter det att du har haft ett tekniskt samråd med kommunen men vid enklare ärenden som till exempel en tillbyggnad

eller ändring av en- eller tvåbostadshus kan kommunen ge dig ett startbesked i samband med att du beviljats lov för åtgärden. Detta innebär att du ska lämna in de handlingar som behövs för startbesked redan i samband med lovsansökan.

Lovprövningen utvidgas

Nytt är också att lovprövningen ska behandla flera aspekter så som tillgänglighet och användbarhet av byggnader för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, lämplighet för sitt ändamål, och allmänna intressen. Detta kan innebära att byggnadsnämnden behöver flera handlingar.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet gäller inte för fritidshus med högst två bostäder eller arbetslokaler om kravet är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för.

Giltighetstiden för lov preciseras

Beslutet om lov eller förhandsbesked gäller från den dag som beslutet vinner laga kraft, det vill säga när beslutet inte längre går att överklaga. Har byggnadsnämnden beslutat om startbesked och lovet inte vunnit laga kraft så får ändå åtgärden påbörjas men då på egen risk.

Efter det att kommunen har fattat ett beslut om lov ska beslutet offentliggöras i Post- och Inrikestidningar och invänta att länsstyrelsen som första instans prövar eventuella överklaganden.

Beslutet har vunnit laga kraft fyra veckor efter kungörelsen i tidningen under förutsättningen att ärendet inte överklagas.

Genom att lov och förhandsbesked ska kunna vinna laga kraft får möjligheten att överklaga en start- och slutgräns. Det medför att du inte riskerar att drabbas av överklagande långt i efterhand.

Giltighetstiden för lov är normalt att åtgärden måste påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Sökanden och annan part samt berörda sakägare ska underrättas om beslutet.

Lovplikt

För att till exempel bygga ett hus krävs det vanligtvis ett bygglov. I bygglovet prövar byggnadsnämnden om byggnaden stämmer med

detaljplanen för fastigheten. Detaljplanen reglerar vanligtvis storleken på byggnaden, hur mycket du får bygga, hur högt och var på tomten huset får ligga.

Plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen reglerar vilka åtgärder som du behöver söka bygglov för.

Byggnmälan blir anmälningsplikt

I den nuvarande plan- och bygglagen anges även vissa åtgärder som enbart kräver byggnmälan. I den nya lagen försvinner begreppet byggnmälan och ersätts med att det behövs en anmälan för vissa åtgärder.

Kravet att byggherren ska lämna in en byggnmälan till kommunen senast tre veckor före byggstart har tagits bort, bland annat för att processen från ansökan om bygglov fram till startbeskedet ska hänga ihop och vara tydlig för byggherren.

I den nya plan- och bygglagen ska istället ansökan om lov följas upp i ett tekniskt samråd.

Anmälningsplikt har tillkommit för en del fall.

Anmälningsplikt i den kommande plan och byggförordningen gäller för

1. Rivning,
 2. Ändring av konstruktion eller planlösning
 - 3-4 vissa installationer (hissar, eldstäder, ventilation, vatten, avlopp med mera)
 5. Ändring som väsentligt påverkar brandskyddet (nytt)
 6. Underhåll av byggnadsverk med särskilt bevarandevärde
 7. Ej lovpliktiga vindkraftverk (nytt)
- Om 2-4 ger upphov till farligt avfall i rivningsmaterialet (nytt)

Samordnad handläggning vid miljöpåverkan

Byggnadsnämnden ska samordna ärenden om lov och förhandsbesked med miljönämndens handläggning av så kallade anmälningsärenden enligt miljöbalken 9:6.

Byggnadsnämnden ska informera miljönämnden om inkomna ärenden som berör miljöbalken. Berörda ska ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena och besluten ska meddelas i ett sammanhang. Det innebär att du som sökande slipper ansöka två gånger i samma ärende och får beslut i ett sammanhang.

Övergångsbestämmelser

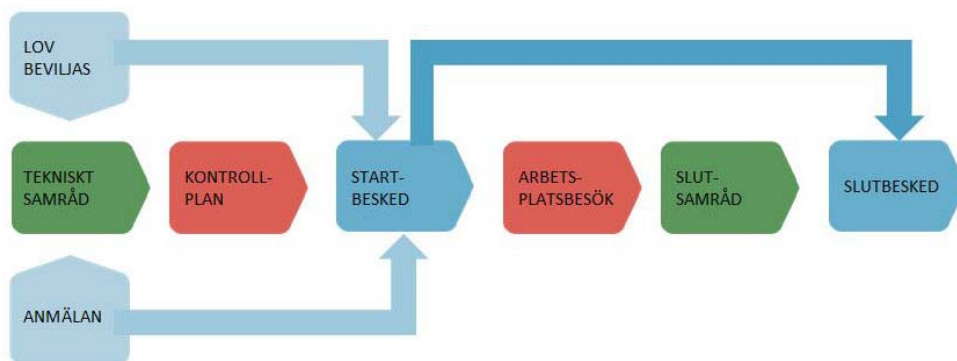
Enligt den nya lagen gäller äldre bestämmelser ”för mål och ärenden som har påbörjats” före den 2 maj 2011. Äldre bestämmelser gäller också vid prövning av överklagade beslut som har meddelats före den 2 maj 2011.

Ordning och reda i byggprocessen

När du har fått bygglov kommer du att ha kontakt med byggnadsnämnden vid olika tillfällen innan ditt projekt är klart. Den nya plan- och bygglagen reglerar byggprocessen för att minska antalet byggfel och få en bättre kvalitet. De nya reglerna innebär sammantaget nya åtaganden och uppgifter både för dig som byggherre och för byggnadsnämnden.

Du som byggherre ska se till att kraven uppfylls och invänta byggnadsnämndens startbesked före igångsättning, delta vid tekniska samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd. Ett slutbesked krävs för att ta ett byggnadsverk i bruk.

Här nedan kan se hur den nya byggprocessen ser ut.



Tekniskt samråd

När du har fått bygglov kommer byggnadsnämnden snarast att kalla dig och din kontrollansvariga till ett tekniskt samråd. Ett tekniskt samråd ska alltid hållas om det krävs en kontrollansvarig eller om du som byggherre har begärt ett tekniskt samråd. På mötet med byggnadsnämnden kommer ni framförallt att diskutera de tekniska frågorna och ditt förslag till kontrollplan. Avsikten är att alla inblandade ska få en överblick över vad som kommer att ske och i vilken ordning det kommer att ske och vem som gör vad i processen.

Handlingar inför mötet

Inför mötet ska du som byggherre skicka in ett förslag till kontrollplan, som du med hjälp av din kontrollansvarige har tagit fram. Till byggnadsnämnden ska du även skicka in de tekniska handlingar som krävs för prövning av startbesked. Exempel är konstruktionsritningar, brandskyddsbeskrivning med mera.

Exempel på punkter som ska tas upp på det tekniska samrådet är:

- Arbetets planering och organisation
- Byggherrens förslag till kontrollplan och övriga handlingar
- Inventering av farligt avfall (vid en rivningsåtgärd)
- Behov av byggnadsnämndens arbetsplatsbesök eller andra tillsynsåtgärder
- Behov av byggfelförsäkring eller färdigställandeskydd
- Behov av utstakning
- Behov av ytterligare handlingar

I kontrollplanen ska utöver uppgifter om kontroller, intyg och anmälningar även redovisas vem som ska göra kontrollerna, vad som ska kontrolleras och även mot vad kontrollerna ska göras samt vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden ska göra. Vidare ska det finnas uppgifter om vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till och hur detta avfall och annat ska tas hand om.

Även krav som prövas i bygglovet, till exempel tillgängligheten, kan behöva följas upp i det tekniska samrådet. Byggnadsnämnden kommer att skriva protokoll från mötet.

Ett nytt moment i den nya plan- och bygglagen är att du inte får börja bygga eller riva innan byggnadsnämnden har fattat beslut om ett startbesked.

Arbetsplatsbesök

Nytt är att byggnadsnämnden ska göra minst ett arbetsplatsbesök om tekniskt samråd har hållits.

Under arbetsplatsbesöket ska byggnadsnämnden bland annat se efter hur kontrollplanen och bygglovet följts och att inget uppenbart strider mot byggreglerna. Den kontrollansvariga ska också vara med vid arbetsplatsbesöket. Byggnadsnämnden skriver ett protokoll från besöket.

Slutsamråd

I god tid meddelar du till byggnadsnämnden att ditt byggprojekt börjar bli klart. Byggnadsnämnden kallar till ett slutsamråd (om det inte bedöms som onödigt). Du och den kontrollansvariga får en skriftlig kallelse. Byggnadsnämnden kan även kalla andra som den tycker bör vara med.

Vid slutsamrådet ska ni gå igenom hur kontrollplanen och andra villkor som står i ditt startbesked har följts. Kontrollansvarigas dokumentation ska gås igenom liksom annat som visar på hur arbetet har utförts. På mötet diskuteras också förutsättningarna för att du ska få ett slutbesked. Även efter det här mötet kommer byggnadsnämnden att skicka dig och din kontrollansvariga ett protokoll.

Slutbesked behövs innan du får ta byggnadsverket i bruk

När du som byggherre har visat att alla krav är uppfyllda godkänner byggnadsnämnden åtgärden med ett slutbesked. De ställda kraven finns i lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller i beslutet om kompletterade villkor.

Redan i startbeskedet ska det framgå vilka handlingar som du som byggherre ska lämna in till byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked. Exempel på handlingar kan vara relationsritningar, brandskyddsdocumentation, hissbesiktning med mera.

Byggherren bör lämna in begäran om slutbesked till byggnadsnämnden i god tid innan bygget har färdigställts. Nämnden får då möjlighet att kalla till slutsamråd för att gå igenom förutsättningarna och klara ut eventuella hinder så att slutbesked ska kunna meddelas.