



NY PLAN- OCH BYGGLAG – PÅ RÄTT SÄTT

Kompetensinsatser gällande ny plan- och bygglag

M 2010:01

Frågor och svar

Här hittar du några frågor och svar om nyheterna i den nya plan- och bygglagen.

Blir det några ändringar kring byggherrens ansvar?	2
Vad menas med byggherre?	2
Vad är ett planbesked?	2
Hur långt tid tar det för att få bygglov?	3
Får kommunens handläggningstid förlängas?	3
När är min ansökan komplett?	3
Får ändringar av småhus en snabbare handläggning?	4
Blir det en ändring i lovplikten?	4
Vad är anmälan? Vad är anmälningsplikt?	4
Vilka är ändringarna i byggprocessen?	4
Om jag lämnar in min bygglovansökan innan den 2 maj, vilka regler gäller då?	5
Vad är ett villkorsbesked?	5
Vad är nytt vad gäller bygglovansökan?	5
Är det något nytt i lovbeslutet?	5
Hur länge kan ett lov och förhandsbesked överklagas?	6
Hur länge gäller beslutet om lov?	6
Varför en ny byggprocess?	6
Hur ser byggprocessen ut?	7
När krävs ett tekniskt samråd?	7
Vem ska delta i det tekniska samrådet?	7
Vilka handlingar ska en byggherre lämna in inför ett tekniskt samråd?... 7	7
Vad ska diskuteras på ett tekniskt samråd?	7
Vad är nytt i kontrollplanen?	8
Vad är en kontrollansvarig?	8
När krävs en kontrollansvarig?	8
När krävs ingen kontrollansvarig?	8
Vad är ett startbesked?	8

När får man ett startbesked?	9
Vad ska byggnadsnämnden göra vid ett arbetsplatsbesök.....	9
När ska ett slutsamråd hållas?	9
Var ska ett slutsamråd hållas?	9
Vad ska diskuteras vid ett slutsamråd?	9
Varför är det viktigt att få ett slutbesked?	9
När får man ett slutbesked?.....	9
Blir det några ändringar i mina möjligheter att påverka kommunens planläggning i mitt närområde?	10
Hur ändras reglerna för överklagande av planer?	10

Blir det några ändringar kring byggherrens ansvar?

Nej, men för att komma till rätta med byggfel och minska bristerna i byggkvaliteten förstärks kontrollen av hur byggprocessen genomförs.

Det innebär att du som byggherre

- ska se till att kraven uppfylls,
- inte får börja bygga eller riva innan du har fått ett startbesked från byggnadsnämnden
- ska delta vid tekniskt samråd,
- ska ha ett slutsamråd med byggnadsnämnden
- normalt ska invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden innan du får ta ditt byggnadsverk i bruk.

Vad menas med byggherre?

Byggherre kallas enligt lagen den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att arbetena utförs enligt lag och enligt de föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av lagen. Exempel på föreskrifter är Boverkets byggregler och exempel på beslut är byggnämndens beslut om bygglov, beslut om startbesked och beslut om förbud att fortsätta byggnadsarbeten.

Vad är ett planbesked?

Planbesked kan begäras av en person, organisation eller ett företag som vill genomföra en åtgärd, exempelvis uppföra ett antal bostadshus, som kräver att en detaljplan upprättas. Det kan också handla om att åtgärden strider mot en befintlig plan och att planen därför behöver ändras. Genom planbeskedet får du veta om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Begäran om planbesked kan göras på enkla handlingar och kommunen måste lämna beskedet inom fyra månader. Om beskedet är positivt får du

också information om en ungefärlig tidpunkt för när planen antas. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Under planläggningen kan det visa sig att åtgärden av olika skäl inte är lämplig att genomföra.

Kommunen har rätt att ta ut en avgift för behandlingen av planbeskedet, liksom för själva planläggningen, om ett planarbete inleds.

Hur långt tid tar det för att få bygglov?

Kommunen ska besluta om din ansökan om lov eller förhandsbesked inom tio veckor från det att du lämnat in en komplett ansökan. Nytt är också att du – i form av ett mottagningsbevis – ska få besked från kommunen om att din ansökan är komplett.

Får kommunens handläggningstid förlängas?

Byggnadsnämnden får förlänga handläggningstiden en gång, men den totala tiden får maximalt bli 20 veckor. En sådan förlängning får bara göras om det är nödvändigt på grund av vidare utredning i ärendet.

Byggnadsnämnden ska i så fall även meddela dig om vilka skäl som finns för förlängningen innan de första tio veckornas handläggningstid löpt ut.

När är min ansökan komplett?

Byggnadsnämnden bedömer när din ansökan är komplett, det vill säga när byggnadsnämnden har alla handlingar, ritningar med mera för att pröva din ansökan.

Nytt är att byggnadsnämnden redan i samband med prövningen av en ansökan om bygglov ska pröva om byggnaden kan förväntas uppfylla kraven på lämplighet för sitt ändamål och på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tidigare behandlades detta först senare i byggsamrådet med kommunen då kontrollplanen togs fram. Du behöver därför lämna in handlingar som ger underlag för att byggnadsnämnden ska kunna pröva även lämplighet och tillgänglighet/användbarhet.

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

Får ändringar av småhus en snabbare handläggning?

Ansöker du om tillbyggnad eller ändring av ett en- eller tvåbostadshus kan handläggningen ske snabbare, genom att du ska lämna in de handlingar som behövs för startbesked redan i samband med bygglovsansökan. Det kan handla om exempelvis handlingar med uppgifter om bärande stomme, brandskydd, energihushållning, bullerskydd och fuktsäkerhet.

Blir det en ändring i lovplikten?

Den nya plan- och bygglagen innebär inga betydande förändringar av lovpliktens omfattning. Nytt är att bygglov för andra anläggningar än byggnader ska regleras i den kommande plan- och byggförordningen. Även lovplikten för skyltar och ljusanordningar kommer att regleras i förordningen.

För ett antal åtgärder som inte kräver lov införs en ny anmälningsplikt. Regleringen av vilka åtgärder som ska bli anmälningspliktiga flyttas till förordningsnivå och anges alltså inte i den nya plan- och bygglagen. Anmälningsplikten motsvarar delvis de åtgärder som enligt plan- och bygglagen 1995 endast krävde bygganmälan. Det handlar om en handfull åtgärder som i första hand avser inre ändringar i byggnadsverk, som exempelvis ändring av konstruktion eller planlösning, vissa installationer (hissar, eldstäder, ventilation, vatten, avlopp, m.m.), ändring som väsentligt påverkar brandskyddet eller underhåll av byggnadsverk med särskilt bevarandevärde.

Vad är anmälan? Vad är anmälningsplikt?

En särskild bygganmälan skulle enligt "gamla" plan- och bygglagen göras senast tre veckor innan ett byggarbete påbörjas. I den nya plan- och bygglagen avskaffas bygganmälan och det införs en generell anmälningsplikt för vissa åtgärder som inte kräver bygglov. Anmälningsplikten motsvaras i princip av de åtgärder som tidigare endast kräver bygganmälan.

Vilka är ändringarna i byggprocessen?

Den nya byggprocessen innebär att det införs både nya moment och att reglerna utvidgas och förtydligas. Nya moment i processen är:

- startbesked,
- arbetsplatsbesök,
- slutsamråd,
- slutbesked för att byggnadsverket ska få tas i bruk

Kraven på den kontrollansvariga och på kontrollplanen förtydligas. De nya reglerna innebär sammantaget nya åtaganden och uppgifter för både byggherren och byggnadsnämnden.

Om jag lämnar in min bygglovansökan innan den 2 maj, vilka regler gäller då?

Äldre regler ska fortfarande gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. Plan- och bygglagen 1987 gäller alltså om ditt ärende påbörjats före 2 maj 2011.

Vad är ett villkorsbesked?

Du kan be kommunen om ett villkorsbesked innan din ansökan om lov. Genom ett villkorsbesked kan du till exempel få veta om den tänkta åtgärden är att betrakta som ombyggnad eller en annan ändring. En ombyggnad kan medföra att byggnadsnämnden ställer krav på exempelvis tillgänglighetsanpassning av hela byggnaden. Det kan därför vara viktigt att veta om byggnadsnämnden bedömer åtgärden som en ombyggnad eller inte.

Byggnadsnämnden är dock inte bunden av villkorsbeskedet.

Vad är nytt vad gäller bygglovansökan?

Du kan endast lämna in en skriftlig ansökan. Vidare införs bestämmelser om att du i din ansökan ska uppge vem/vilka som föreslås vara kontrollansvariga. Ytterligare nyheter är att processen för tillbyggnad eller ändring av en- eller tvåbostadshus kan hanteras snabbare än övriga ärenden i nya plan- och bygglagen genom att sökanden ska lämna in de handlingar som behövs för startbesked redan i samband med bygglovsansökan.

Är det något nytt i lovbeslutet?

Nytt är att i ett beslut om lov ska det framgå:

- uppgift om kontrollansvarig,
- att startbesked krävs innan projektet får påbörjas,
- vad som förväntas av sökanden innan arbetet får påbörjas och
- annan viktig information som till exempel om sanktioner.

Hur länge kan ett lov och förhandsbesked överklagas?

Efter det att kommunen har fattat ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kommunen offentligöra beslutet i Post- och Inrikestidningar. Beslutet kan överklagas i fyra veckor efter kungörelsen i Post- och Inrikes tidningar.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsen i tidningen under förutsättningen att det inte överklagas till länsstyrelsen. Om beslutet överklagas till länsstyrelsen, kan det även överklagas till högre instanser. Sökanden, fastighetsägaren och vissa andra (till exempel grannar som har haft invändningar) ska delges beslutet. För dessa vinner beslutet laga kraft tre veckor från att det delges.

Beslutet om lov eller förhandsbesked gäller från den dag som beslutet vinner laga kraft, det vill säga när beslutet inte längre går att överklaga.

Hur länge gäller beslutet om lov?

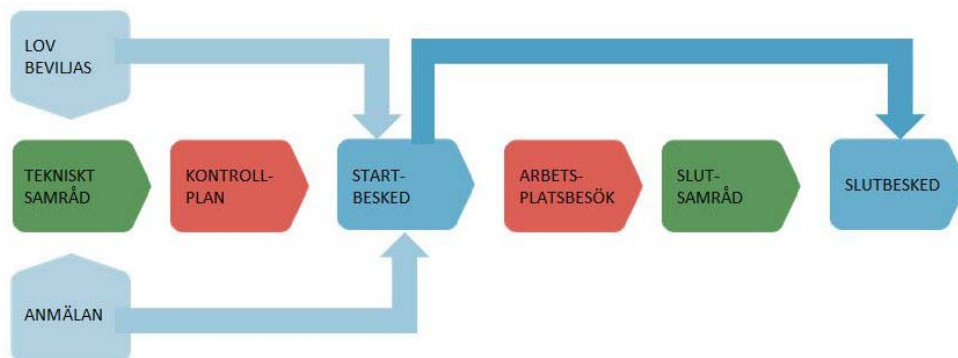
Giltighetstiden för beslutet om lov ska räknas från den dag då beslutet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet gäller för bygglov som söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked har vunnit laga kraft. Ett eventuellt överklagande innebär naturligtvis att laga kraft förskjuts framåt i tiden. Den tidpunkten beror av länsstyrelsens och andra högre instansers prövningar.

Varför en ny byggprocess?

Erfarenheterna av det system för prövning, kontroll och tillsyn som infördes år 1995 har visat att de viktigaste syftena med reformen inte har uppnåtts. Nya regler för byggåtgärder innebär nu att byggherrens kontroll skärps och byggnadsnämndens tillsyn utvidgas.

Hur ser byggprocessen ut?



När krävs ett tekniskt samråd?

Tekniskt samråd ersätter det tidigare byggsamrådet och ska alltid hållas om det krävs en kontrollansvarig, om det inte är uppenbart obehövligt eller om byggherren har begärt ett tekniskt samråd.

Vem ska delta i det tekniska samrådet?

Byggnadsnämnden ska skriftligen kalla: byggherren, den kontrollansvariga samt övriga som byggnadsnämnden bedömer bör vara med. Kallelsen ska skickas snarast efter det att lov har getts eller anmälan kommit in.

Vilka handlingar ska en byggherre lämna in inför ett tekniskt samråd?

Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet lämna ett förslag till en kontrollplan samt de tekniska handlingar som krävs.

Vad ska diskuteras på ett tekniskt samråd?

Vid samrådet ska gås igenom:

- arbetets planering,
- åtgärder för tillsyn och kontroll m.m.,
- arbetets organisation,
- byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har lämnat in,
- hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats om samrådet avser en rivningsåtgärd och

- behovet av arbetsplatsbesök, byggfelsförsäkring, färdigställandeskydd och utstakning, ytterligare handlingar samt ytterligare samråd.

Vad är nytt i kontrollplanen?

De nya bestämmelserna innebär att det ställs tydligare och utökade krav på kontrollplanens innehåll. Kontrollplanen bör omfatta:

- vad som kontrolleras,
- vem som kontrollerar,
- mot vad kontrollen görs,
- på vilket sätt kontrollen utförs och
- resultatet av kontrollen.

Vad är en kontrollansvarig?

Vid utförande av bygg-, rivnings- eller marklovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder ska det finnas en eller flera kontrollansvariga. En kontrollansvarig ska ha den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften, vilket ska styrkas genom certifiering genom ett ackrediterat certifieringsorgan eller som uppfyller motsvarande krav i EU eller inom EES-området.

Kommunen får fram till den 31 december 2012 göra undantag från de nya kraven på certifierade kontrollansvariga om det finns särskilda skäl.

När krävs en kontrollansvarig?

Vid bygg-, rivnings- eller marklovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder. I ansökan om lov eller anmälan ska byggherren uppge vem eller vilka som är kontrollansvariga.

När krävs ingen kontrollansvarig?

Du behöver inte ha en kontrollansvarig vid

- små ändringar av en- eller två bostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat eller
- åtgärder som inte kräver lov eller anmälan och andra åtgärder enligt plan och bygg förordningen.

Vad är ett startbesked?

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en lov- och anmälningspliktig åtgärd får påbörjas.

När får man ett startbesked?

Du får ett startbesked när byggnadsnämnden bedömer att din åtgärd kan antas uppfylla de krav som finns i gällande föreskrifter.

Vad ska byggnadsnämnden göra vid ett arbetsplatsbesök?

Byggnadsnämndens handläggare ska kontrollera:

- att kontrollplanen och bygglovets följs,
- att den kontrollansvarige är närvarande i föreskriven utsträckning och
- att inget uppenbart strider mot byggreglerna.

När ska ett slutsamråd hållas?

- Ett slutsamråd ska hållas vid åtgärder som omfattas av tekniskt samråd, om det inte uppenbart obehövt.

Var ska ett slutsamråd hållas?

Slutsamrådet ska normalt hållas på byggarbetsplatsen.

Vad ska diskuteras vid ett slutsamråd?

- hur kontrollplanen och andra villkor följs,
- avvikelser från krav för åtgärderna,
- kontrollansvarigas utlåtande,
- kontrollansvarigas och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen,
- behov av andra åtgärder och
- förutsättningar för slutbesked.

Varför är det viktigt att få ett slutbesked?

Ett byggnadsverk får inte tas i bruk innan byggnadsnämnden har utfärdat ett slutbesked. Om du tar ditt byggnadsverk i bruk utan slutbesked innebär det bl.a. att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift enligt plan- och byggförordningen.

När får man ett slutbesked?

Du får ett slutbesked när du som byggherre har visat att alla krav enligt lovet, anmälan, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa.

Blir det några ändringar i mina möjligheter att påverka kommunens planläggning i mitt närområde?

Det blir inga avgörande förändringar i kommunens planprocess. Under arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan ska kommunen också fortsättningsvis samråda med sakägare, dvs. fastighetsägare m.fl., men också med hyresgäster och boende. Övriga enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget ska ges tillfälle till samråd. En skillnad mot tidigare är att den nya plan- och bygglagen ger kommunen en uttrycklig rätt att avgöra om planarbetet behöver inledas med samråd om ett särskilt program, som ska ange mål och utgångspunkter för planläggningen.

Det slutliga planförslaget, som tas fram efter bearbetning av samrådsförslaget, behöver till skillnad mot tidigare inte ställas ut. Kommunen måste dock hålla planförslaget tillgängligt för den som vill granska det. Detta ska framgå av en kungörelse och av det meddelande som ska skickas till sakägare m.fl.

Hur ändras reglerna för överklagande av planer?

Den nya plan- och bygglagen innebär något tydligare regler för vem som får överklaga kommunens beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser. I lagen hänvisas till förvaltningslagens grundläggande principer – att den som överklagar verkligen ska vara berörd av beslutet och att beslutet ska gå ”emot” den överklagade. Precis som tidigare är det en huvudregel att man måste ha framfört skriftliga synpunkter / som inte tillgodosetts/ senast under granskningstiden.

I likhet med tidigare ska beslut om rättsverkande planer överklagas till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till de nya mark- och miljödomstolar.