

# Bygglov

– Jämförelse mellan gamla och nya Plan- och bygglagen



LUNDS  
UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg  
Bygghälsa/Projekteringsmetodik

Examensarbete:  
Dan Kjeldsen  
Joakim Wedmo

↑ Copyright Dan Kjeldsen, Joakim Wedmo

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg  
Lunds universitet  
Box 882  
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering  
Lund University  
Box 882  
SE-251 08 Helsingborg  
Sweden

Tryckt i Sverige  
Media-Tryck  
Biblioteksdirektionen  
Lunds universitet  
Lund 2011

## Sammanfattning

Den 2 maj 2011 trädde den nya Plan- och Bygglagen i kraft, och det medförde förändringar i bygglovsprocessen. Saker har blivit annorlunda, bland annat har bygganmälan tagits bort, kvalitetsansvarig har bytt namn till kontrollansvarig och har samtidigt fått en tydligare roll.

Eftersom bygganmälan har tagits bort, så har det medfört att de tekniska egenskapskraven nu granskas redan i bygglovsansökan. Bland de tekniska egenskapskraven finns även tillgänglighetskrav, dessa rör frågor angående handikappsanpassning. Tanken med detta är att det ska leda till ett mer ekonomiskt och hållbart byggande.

Byggnadsavgifter togs tidigare ut för arbeten som har utförts utan bygglov eller en bygganmälan, nu kommer detta istället att heta byggsanktioner. Dessa kommer att vara betydligt högre, som då medför att det bli dyrare att utföra ett svartbygge om man blir påkommen.

Man kan överklaga sitt bygglov som har blivit nekat i byggnadsnämnden. Tidigare var man tvungen att gå via byggnadsnämnden, länsstyrelsen, förvaltningsrätten (tidigare kallad länsrätten), kammarrätten och slutligen regeringsrätten.

I den nya Plan- och Bygglagen så kommer vägen fram till länsstyrelsen att se likadan ut. Efter det kommer ärendena att gå till en förvaltningsdomstol, som är ett gemensamt namn för förvaltningsrätten, kammarrätten och högsta förvaltningsdomstolen. Efter förvaltningsdomstolarna går det att överklaga vidare till regeringsrätten.

Efter intervjuer med bygglovshandläggare, bygginspektör och byggingenjör i Trelleborgs kommun, visa det sig att de var väldigt positiva till den nya Plan- och Bygglagen. Dock var de lite rädda för att de skulle få för mycket jobb nu vid övergången.

Efter att ha studerat fakta som har kommit fram under arbetets gång, så kom följande slutsatser fram. Att det är en positiv fläkt att införa en ny Plan- och Bygglagen, men att det är väldigt svårt att kunna utvärdera något som enbart har testats teoretiskt men inte alls praktiskt.

Nyckelord: Bygglov, Plan- och Bygglagen, överklagande, bygganmälan, kontrollansvarig, kvalitetsansvarig, tekniska egenskapskrav, tillgänglighet, sanktioner, PBL.

## Abstract

On May 2, 2011 is the new Plan- och Bygglagen is in use and it involves changes in the building permit process. Things have been changed, for example, the building permit has been removed and the quality manager has changed its name to control manager and has been given a new role. Since the building permit been removed, it has meant that the technical performance required, now are being examined already in the planning application. Among the technical performances are accessibility requirements, those related to issues concerning disabled adaptation. The idea behind this is that it will lead to a more economic and sustainable construction.

Building fees were previously used, for works carried out without planning permission or a building, now will instead be called construction sanctions. These will be significantly higher, which means that it will cost more to build an illegal building if you get caught.

You can appeal against their building permit has been denied in the building committee. Previously you had to go through the Building Committee, County Administrative Board, administrative law (formerly known as County Court), Court of Appeal and finally the Supreme Administrative Court. The new Plan- och Bygglagen, then the way to the County Administrative Board to look the same. After that, the cases that go to an administrative court, which is a common name for administrative law, Court of Appeal and the Supreme Administrative Court? After administration of the judiciary that it is possible to appeal further to the Supreme Administrative Court.

After interviews with the building permit officers, building inspectors and construction engineers in Trelleborg, it showed that they were very positive the new Plan- och Bygglagen. However, they were a bit worried that they would have too much work now in the transition.

After studying the facts given during the work, so came the following conclusions to present. That there is a positive fan to introduce a new Plan- och Bygglagen, but it is very difficult to evaluate something that has only been tested theoretically but not practically.

Keywords: Building permits, the Planning and Building Act, appeals, building application, control manager, quality manager, Technical Requirements, Availability, sanctions, PBL.

## Förord

Ny plan och bygglag ger en ny framtid för byggbranchen. Så kan man se på att den 2 maj 2011 trädde en ny Plan- och Bygglag i Sverige. Den gamla Plan- och Bygglagen var åldrad och behövde anpassas för dagens samhälle. Den var också svår och lite otydlig och behövdes göras lite tydligare. Detta är några av anledningarna till att man införde den nya lagen. Vi har i detta arbete sett över den nya och gamla Plan- och Bygglagen.

Examensarbete är utfört vid Institutionen för Byggvetenskaper och projekteringsmetodik, avdelning Byggteknik med arkitektur på Lunds Tekniska Högskola, Campus Helsingborg.

Som handledare har vi haft Görel Björkengren, bygglovsarkitekt på stadsbyggnads kontoret i Trelleborgs kommun. Som examinator har vi haft Anders Robertson, universitetsadjunkt på Lunds Tekniska Högskola, Campus Helsingborg.

Vi vill tacka Görel Björkengren som varit en exceptionell handledare som ställt upp och hjälpt till med den information och kunskap som krävts. Vi vill även tacka Jonny Möller (bygginspektör) och Alexander Jönsson (byggingenjör) som ställde upp med åsikter och synpunkter i en givande intervju.

Arbetet har delats upp lika mellan oss, vi har skrivit lika mycket och vi har gått igenom och rättat tillsammans. Bedömning ska göras lika för oss båda.

# Innehållsförteckning

<b>1 Bygglövsprocessen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Förhandsbesked</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 Bygglövsansökan</b> .....	<b>4</b>
1.2.1 Bygglövsfritt.....	7
1.2.1.1 Utanför detaljplan.....	8
1.2.1.2 Friggebod.....	8
1.2.1.3 Skärmtak.....	9
1.2.1.4 Plank och mur.....	9
1.2.1.5 Pool .....	9
<b>1.3 Bygganmälan</b> .....	<b>10</b>
<b>1.4 Byggsamråd</b> .....	<b>12</b>
<b>1.5 Slutbevis</b> .....	<b>14</b>
<b>2 Kvalitetsansvariga blir kontrollansvariga i nya plan och bygglagen</b> .....	<b>15</b>
2.1 Kvalitetsansvarig .....	15
2.2 Kontrollansvarig .....	16
2.3 Byggnadsnämnden kan påverka .....	16
2.4 Vad vill man uppnå inom denna del med lagändringen och varför gör man denna ändring i lagen?.....	17
2.5 Brist på certifierade kontrollansvariga.....	17
<b>3 Tekniska egenskapskrav</b> .....	<b>19</b>
<b>4 Tillgänglighet</b> .....	<b>21</b>
4.1 Bostäder .....	21
4.2 Publika lokaler och arbetslokaler .....	22
4.3 Tomter .....	22
4.4 Hur påverkas tillgänglighetskraven av den nya plan och bygglagen? .....	22
<b>5 Sanktioner</b> .....	<b>23</b>
5.1 PBL 1987.....	23
5.2 PBL 2010.....	24
<b>6 Överklagande</b> .....	<b>26</b>
<b>7 Följder och uppdateringar på andra föreskrifter som följd av den nya Plan och Bygglagen (2010:900)</b> .....	<b>28</b>
<b>8 Intervjuer</b> .....	<b>29</b>
8.1 Görel Björkengren .....	29
8.2 Johnny Möller och Alexander Jönsson.....	30
<b>9 Utvärdering och tankar kring exempel (bilaga 3)</b> .....	<b>32</b>

<b>10 Diskussion och slutsatser .....</b>	<b>34</b>
<b>11 Referenser .....</b>	<b>37</b>
<b>12 Bilagor .....</b>	<b>38</b>





# **Inledning**

## **Bakgrund**

Bestämmelser för hur man får lov att bygga har funnits ända sedan medeltiden. Dessa bestämmelser blev en vägledning för hur äldre städer skulle utformas. (Boverket 1)

Ett gemensamt förhållande mellan städerna började mer uppmärksammas i 1734 års lag. Då införde man att man var tvungen att lämna ett fritt utrymme till grannens gräns. År 1750 krävde kungen att städerna skulle skicka in planer och kartor som skulle göra det möjligt för Kungliga Byggnadsämbetet att lämna förslag till hur bebyggelsen skulle ordnas. (Boverket 1)

Tack var en lag som gick i kraft 1810 så blev det fritt att köpa och sälja mark. Hygienstandarden blev sämre och brandrisken i storstäder blev större. Detta medförde att 1874 infördes det en byggnadsstadga. Denna sägs ha satt grunden för den moderna bygglagstiftningen i Sverige. (Boverket 1)

1907 kom en ny stadsplanlag som skulle gälla tillsammans med den gamla byggnadsstadgan. Kommuner fick nu rätt och skyldighet att lösa in mark som skulle användas till gatemark och mark för allmänna platser. Kungen eller regeringen skulle fastställa stadsplanerna, men kungen fick inte avvika från planen utan kommunens medgivande. Detta kallas idag för kommunala planmonopolet. 1931 gjordes lagen om så att man mer detaljerat kunde styra hur byggnadskvarter, gator och allmän platsmark skulle användas. (Boverket 1)

En ny byggnadslag och byggnadsstadga beslutades 1947. Kommunerna fick rätt att genom planläggning avgöra när, var och hur bebyggelse skulle få tillkomma i tätare form. (Boverket 1)

1987 kom Plan och bygglagen och den har varit i kraft i över 20 år. Under denna tid så har samhället ändrats och detta har lett till att nya frågor och nya behov uppstått när det gäller planering har uppkommit. 2011 träder den nya Plan och bygglagen i kraft. Detta medför då en förändring i hur bygglovsprocessen ser ut. Den nya plan och bygglagen ska vara enklare och tydligare. (Boverket 1)

## **Syfte och målsättning**

Syftet med vårt examensarbete är att få en god helhetsbild av nya och gamla Plan och Bygglagen. Att studerat dessa två lagar, sedan se över vad det är som ändrats. Vi vill se hur bygglovsprocessen förändrats i och med denna uppdatering av lagen.

Vår målsättning är att se hur bygglovsprocessen nu kommer att utvecklas. Kommer den bli positivt påverkad eller tvärtom? Vi vill slutligen se vad som kommer bli följderna av lagen. Kommer den att fungera så bra som det är tänkt? Kommer vi att hitta några brister? Vi vill att den som inte har en aning om vad förändringarna i Plan- och Bygglagen är, bara ska kunna titta i vårt arbete och få en förståelse.

### **Problemformuleringar**

- Hur såg bygglovsprocessen ut innan den 2 maj 2011?
- Hur kommer bygglovsprocessen se ut idag efter den 2 maj 2011?
- Kommer den nya Plan och Bygglag fungera bättre?
- Vilka kommer de stora skillnaderna vara i nya Plan och Bygglagen i jämförelse med den gamla Plan och Bygglagen?
- Vad tycker kommunerna om lagändringen?

### **Avgränsningar**

Vi ska översiktligt behandla bygglovsprocessens utseende i gamla och nya Plan och bygglagen. Vi ska även se, hur och vad som ändrats i Plan och bygglagen. Vi behandlar allt som rör bygglovet i Plan- och Bygglagen och lämnar sedan resten utanför arbetet. Vi kollar på fördelar och nackdelar och kommer även ha med åsikter från personer som arbetar med Plan och bygglagen.

# 1 Bygglovsprocessen

Den gamla Plan- och bygglagen är författad 1987, och sedan är den reviderad och uppdaterad ett antal gånger sedan dess.

För en nyproduktion ska man följa 5 steg för att få ett bygglov enligt den gamla Plan- och Bygglagen.

- (Förhandsbesked)
- Bygglovsansökan
- Bygganmälan
- Samråd
- Slutbevis

Vid en enkel tillbyggnad eller ombyggnad så kan det räcka med bara en bygglovsansökan och en bygganmälan. Detta beror på projektets omfattning. (Bygglovsguiden)

Den 2 maj 2011 trädde den nya Plan- och bygglagen i kraft, och det innebär förändringar i bygglovsprocessen. Eftersom det är en del stora förändringar som gjorts i lagarna. Bland annat försvinner bygganmälan. Istället måste man ha ett startbesked för att påbörja byggandet. För att få ett startbesked krävs det att man visar upp hur man tänker uppfylla vissa av de tekniska egenskapskrav som ställs i Boverkets Byggregler (BBR). Ett nytt begrepp, anmälan, kommer att krävas för exempelvis installation av eldstad och rökkanal och ändring av bärande konstruktioner mm.

För att få ett bygglov finns det fortfarande 5 steg man ska följa:

- (Förhandsbesked)
- Bygglovsansökan
- Startbesked
- Tekniskt samråd
- Slutbesked

## 1.1 Förhandsbesked

Syftet med förhandsbeskedet är att den som planerar att utföra ett byggnadsprojekt, där möjligheterna att få lov är svårbedömda, ska kunna undvika onödig projektering genom att få tillåtligheten prövad i ett första skede. Prövningen gäller alltså närmast om det tilltänkta projektet över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen. (bygglovsguiden)

Ett bygglov ska lämnas in inom 2 år om beskedet är godkänt, och inom dessa 2 åren är förhandsbeskedet bindande.

I gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. § 34 står det ”På ansökan skall byggnadsnämnden ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen. Meddelas det sökta tillståndet får

*bestämmas de villkor som behövs. Tillståndet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen för beslutet. Görs inte ansökan om bygglov inom den tid som anges i andra stycket, upphör tillståndet att gälla. I beslutet om förhandsbesked skall tas in en upplysning om detta. Sökanden skall också upplysas om att tillståndet inte medför rätt att påbörja den sökta åtgärden. Bestämmelserna i 19–23 samt 25–28 § skall tillämpas i fråga om förhandsbesked” (Notisum AB 1)*

I den nya plan och bygglagen så kommer förhandsbesked att finnas kvar. Något som är nytt är villkorsbesked. Ett villkorsbesked är inte bindande och kan t.ex, innebära att byggnadsnämnden i ett tidigt skede ska ge besked om exempelvis, hisskrav kommer att ställas vid en ombyggnad. Förhandsbeskedet är fortfarande bindande.

*Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. § 17-19 ”17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. 18 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. 19 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 § . Ett sådant villkorsbesked är inte bindande” (Notisum AB 2)*

## **1.2 Bygglovsansökan**

När man ska söka ett bygglov måste man, i de flesta fallen, ha med fasadritning(1:100), planritning(1:100), sektion(1:100) och situationsplan(1:500). Ett bygglov behövs för en nybyggnation, tillbyggnad och väsentligt ändrad användning. Man behöver även söka bygglov för en mur eller ett plank om måtten överstiger uppsatta gränser.

Detta står i gamla Plan- och bygglagen (1987:10) kap 8 § 1-2

Krav på när man ska söka bygglov enligt gamla Plan- och bygglagen 8 kap. 1§

*”Bygglov krävs för att 1. uppföra byggnader, 2. göra tillbyggnader, 3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har getts, och*

*4. göra sådana ändringar av byggnader som innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.*

*I fråga om ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan krävs bygglov endast för åtgärder som anges i första stycket 3.*

*I 4-4 b och 10 § finns särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus och för vissa byggnader avsedda för totalförsvaret. Enligt 5-7 § kan kommunen besluta om undantag från kravet på bygglov eller om längre gående krav. Lag (2007:1303) ”(Bygglovsguiden)*

Inom område med detaljplan finns ytterligare krav på bygglov för t.ex yttre ändringar på byggnader, skyltar, ljusanordningar m.m.(Bygglovsguiden)

*Kraven på dessa står i gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 3§ ”I områden med detaljplan krävs, utöver vad som föreskrivs i 1 och 2 §, bygglov för att 1. färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende, 2. sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar, och 3. uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring. I 4-4 b och 10 § finns särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus och för vissa byggnader avsedda för totalförsvaret. Enligt 5 § får kommunen medge undantag från kravet på bygglov enligt första stycket. Lag (2007:1303) ”.(Notisum AB 1)*

Arbetet måste påbörjas inom 2 år efter det att bygglovet är godkänt och avslutas efter 5 år. Det går att förlänga ett beslut om bygglov, men då är det egentligen ett nytt beslut som tas, men till en lägre kostnad eftersom det redan har gjorts en prövning. Detta ger även grannarna en ny möjlighet att yttra sig. Detta står i gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. 33§ ”*Om inte annat följer av 14 eller 14 a §, upphör bygglov, rivningslov och marklov att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om lov. Lag (2007:1303) ”(Bygglovsguiden)*

En av de största ändringarna som har gjorts när det gäller bygglovsansökan är, de stegen som man gjorde i byggnämnan ska man nu göra i bygglovsansökan för att få ett starbesked. Byggherren ska till exempel redan här redovisa vem som är utsedd till kontrollansvarig.

Detta står skrivet i nya Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. § 21 ”*En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. En ansökan om lov ska dessutom innehålla*

*1. byggherrens förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga enligt det som följer av 10 kap. 9 och 10 §, och 2. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus”*(Notisum AB 2)

Enligt nya Plan- och bygglagen har man tre veckor på sig att överklaga ett lov. Dessa veckor räknas från och med att lovet har kungjorts i post- och

inrikestidningar. Därefter kan man inte överklaga längre och då är beslutet fastställt.

Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap. § 16 ”Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 3, 5 och 6 § finns i 23–25 § förvaltningslagen (1986:223).

*Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 23–25 § förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.*

*Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 41 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Lag (2011:335)”(Notisum AB 2)*

Alla bygglov och förhandsbesked som har blivit beviljade, ska kungöras i internettidningen ”Post och Inrikestidningar” enligt den nya Plan- och bygglagen. Dessutom så kommer alla beviljade lov att vinna laga kraft, vilket innebär att en enskild person inte kan få sitt lov överklagat i efterhand.

Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. § 41-4: ”41 § Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges 1. sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövt, och  
2. dem som anges i 25 § och har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 § delgivningslagen (2010:1932). Lag (2011:336).

*41 a § Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges. Lag (2011:335). 41 b § Det meddelande som kungörs enligt 41 a § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till 1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och  
2. övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Första stycket gäller inte dem som enligt 41 § ska delges det beslut som meddelandet avser. Lag (2011:335). 42 § Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett*

*beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen. Lag (2011:335) ”(Notisum AB 2)*

### 1.2.1 Bygglovsfritt

Det finns även undantag då man inte behöver söka något bygglov. Om man bor ute på landet, utanför detaljplanerat område. Så får man oftast bygga till huset med en komplementbyggnad bygglovsfritt. Med det finns även här undantag och det beror på hur nära gränsen man vill bygga. (bygglovsguiden)

Det finns saker som man inte behöver söka bygglov till. Detta är då bygglovsfritt. Till exempel:

- Friggebodar
- Skärmtak
- Plank och mur vid uteplats
- Pool

*Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. § 4 säger såhär angående bygglovsfritt ”För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader) krävs, trots bestämmelserna i 1 och 2 §, inte bygglov för att 1. med mur eller plank anordna skyddade uteplatser inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, 2. anordna skärmtak över sådana uteplatser som anges i 1 eller över altaner, balkonger eller entréer, om skärmtaken tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller 3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra komplementbyggnader som a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte har en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter, b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första stycket 3 gäller inte om kommunen enligt 6 § första stycket 1 a har bestämt att åtgärderna kräver bygglov. Lag (2007:1303) ” (Notisum AB 1)*

I den nya plan- och bygglagen är det precis det precis som det var innan när det gäller bygglovsfritt.

### 1.2.1.1 Utanför detaljplan

Det finns speciella bestämmelser för vad som är bygglovsfritt när det saknas en detaljplan. Detta berör då mest landsbygden.

Utanför detaljplanerade områden och i så kallad samlad bebyggelse, får man lov att bygga fristående komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset. Man får även bygga till mindre tillbyggnader av bostadshuset och komplementbyggnader utan bygglov. Tillbyggnaderna ska vara underordnade så att de inte dominerar ut befintlig bebyggelse. Murar och plank i närheten av bostadshuset behöver man inte heller söka bygglov för. (Bygglovsguiden)

Detta säger gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 8 kap. § 4b *”För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank som utanför detaljplan inte ingår i samlad bebyggelse krävs, trots bestämmelserna i 1 och 2 §, inte bygglov för att 1. göra mindre tillbyggnader, om de inte görs närmare gränsen än 4,5 meter, eller 2. uppföra komplementbyggnader eller murar eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om det inte görs närmare gränsen än 4,5 meter. En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första stycket gäller inte om kommunen enligt 6 § första stycket 2 har bestämt att åtgärderna kräver bygglov. Lag (2007:1303)”* (Notisum AB 1)

### 1.2.1.2 Friggebod

En friggebod är bygglovsbefriat enligt lag om den byggs som ett komplement till en- eller tvåbostadshus. Men då får inte den sammanlagda byggnadsarean på alla friggebodar som uppförs vara större än 15 kvm på tomten. Det får dessutom inte ha en höjd från mark tillnock som är högre än 3.0 meter. Men om friggeboden ska utföras närmare än 4.5 meter från tomtgränsen mot en granne, så måste man ha medgivande från berörande grannar. Om grannarna inte ger ett medgivande så måste man vända sig till kommunen och ansöka om ett bygglov. Detta står i gamla plan- och bygglagen 1987:10 8 kap. § 4 (se föregående stycke). (Bygglovsguiden)

Men även om friggebodar är bygglovsbefriade så finns det lite krav från gamla Plan- och bygglagen (1987:10). Om friggeboden är större än 10 kvm och är mindre än 4 meter från huvudbyggnaden så måste det finnas ett brandskydd som förhindrar att brand sprider sig. Gamla Plan- och bygglagen 1987:10. (Notisum AB 1)



### 1.2.1.3 Skärmtak

Ett skärmtak räknas som en tillbyggnad, även om det är öppet åt sidorna. Man får lov att bygga ett eller flera skärmtak som har en sammanlagd byggyta på max 15 kvm över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer utan att behöva söka bygglov. Men skärmtaken får inte placeras närmare än 4,5 meter från tomtgränsen, då krävs grannens medgivande. Gamla Plan- och bygglagen 1987:10. ( Notisum AB 1)

### 1.2.1.4 Plank och mur

Om man bygger en mur eller ett plank i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus så behöver man inte ansöka om bygglov om man inhägnar uteplatser och muren eller planket inte har en höjd som är högre än 1.8 meter. Muren eller planket får byggas inom 3.6 meter ut från huset men det får inte vara mindre än 4.5 meter från tomtgränsen. ( Gamla Plan- och bygglagen 1987:10) . I de flesta kommuners policy anser man att, ett plank blir bygglovspliktigt plank om det är högre än 1,2 meter. En mur blir enligt Trelleborgs policy en bygglovspliktig mur om den är högre än 700 mm. I nya PBL finns inget om murar och plank. Detta är flyttat till förordningen.

### 1.2.1.5 Pool

Om man vill bygga en pool på sin tomt så behöver man inte ansöka om bygglov. Men om man ska ändra på markhöjder avsevärt, så kan man få ansöka om marklov istället. Om du ska koppla din pool till det allmänna vatten- och avloppsnätet så måste du lämna in en bygganmälan. (Bygglovsguiden)

Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) säger såhär angående markhöjderna, 8 kap. § 9 *"Inom områden med detaljplan krävs, om inte annat har bestämts i planen, marklov för schaktning eller fyllning som medför att höjdläget för tomter eller mark för allmän plats ändras avsevärt. Om ett visst höjdläge för markytan anges i planen, krävs dock inte marklov för att höja eller sänka markytan till denna nivå"* (Notisum AB 1)

Och enligt gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 9 kap. § 2 *"Bygganmälan krävs om arbetena avser: 4. installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter"*(Notisum AB 1)

### 1.3 Byggnmälan

En byggnmälan ska i det flesta byggnadsarbeten lämnas in, även om arbetet inte kräver något bygglov. Byggnmälan ska man göra senast 3 veckor innan man påbörjar arbetet, och sedan måste man påbörja sitt arbete inom 2 år, annars upphör byggnmälan att gälla. (Bygglovsguiden)

En byggnmälan redovisar de tekniska egenskaperna på bygget och vem som man har utsett till kvalitetsansvarig. Tanken med byggnmälan är att byggnadsnämnden ska få lite mer tid på sig att kunna bestämma vilka olika kontroller som skall göras på arbetsplatsen under byggets gång. (Bygglovsguiden)

Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 9 kap. § 2 *”Minst tre veckor innan arbetena påbörjas ska byggherren göra en anmälan till byggnadsnämnden (byggnmälan), om arbetena avse 1. uppförande eller tillbyggnad av en byggnad, 2. åtgärder som anges i 8 kap. 2 § första stycket, 3. sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning, 4. installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader, 5. installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter, eller 6. underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som utfärdats med stöd av 5 kap. 7 § första stycket 4 eller 16 § 4. Byggnadsarbetena får påbörjas tidigare än som anges i första stycket om byggnadsnämnden särskilt medger det. Byggnmälan upphör att gälla om arbetena inte påbörjats inom två år från dagen för anmälan”*(Notisum AB 1)

Precis som det finns bygglovsfria moment så finns det även moment där man inte behöver lämna in en byggnmälan. I det flesta fallen så går dessa hand i hand. Undantag är dock bland annat invändiga arbeten som berör konstruktioner, rökkanaler, VA eller luftbehandling. (Bygglovsguiden)

Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 9 kap. § 3 *”Krav på byggnmälan gäller inte 1. sådana åtgärder som rör en- eller tvåbostadshus och till dessa hörande komplementbyggnader och som enligt 8 kap. 4, 4 a eller 4 b § undantagits från krav på bygglov, 2. uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan. Byggnmälan krävs inte om arbetena avser nedan angivna åtgärder beträffande en- eller tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader)”*(Notisum AB 1)

Enligt den nya Plan- och bygglagen försvinner byggnmälan. Istället ska man visa att man uppfyller de tekniska egenskapskraven innan man får starbesked.

Ett startbesked krävs om åtgärden som skall göras är omfattande. Byggnadsnämnden ska genom ett startbesked godkänna att erforderliga tekniska egenskapskrav är uppfyllda.

Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. § 3,23–24 ”3 § *En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver*

*1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller*

*2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.*

*23 § Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om 1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, 2. ett bevis om att det finns en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs en sådan försäkring eller ett sådant skydd, 3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, och 4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.*

*24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden 1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga, 2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs, 3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs, 4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och 5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.*

*25 § Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla den dag då beslutet om lov upphör att gälla. Ett startbesked för anmälningspliktiga åtgärder upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs. Om arbetena då har påbörjats men inte avslutats och ett nytt tekniskt samråd behövs, ska byggnadsnämnden kalla till ett nytt sammanträde för tekniskt samråd. Om det finns förutsättningar för slutsamråd enligt 30 § får byggnadsnämnden i stället kalla till slutsamråd. Det som sägs om slutsamråd i andra stycket gäller även när startbesked enligt första stycket upphör att gälla”(Notisum AB 2)*

## 1.4 Byggsamråd

Efter det att en bygganmälan har lämnats in så ska byggnadsnämnden kalla till ett byggsamråd. Detta behövs dock inte om det är uppenbart att det inte är nödvändigt. Men om byggherren begär ett byggsamråd så måste man ha det. Vid ett byggsamråd fastställs byggherrens skyldigheter och byggnadsnämndens roll i byggprocessen. Man går även tillsammans igenom arbetsplaneringen, tillsyns- och kontrollåtgärder samt den samordning som behövs. (Bygglövsguiden)

Till samrådet kallas även den person som har blivit anmäld som kvalitetsansvarig. Det är även lämpligt att en eventuell entreprenör medverkar vid samrådet. Ett protokoll görs under hela samrådet och det skickas sedan till byggherren. (Bygglövsguiden)

*Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 9 kap. § 7-8 ”7 § När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om det krävs en sådan byggfelsförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m., skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren respektive den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att närvara vid samrådet. Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket. Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det. Lag (2004:551).*

*8 § Vid byggsamrådet skall en genomgång göras av 1. arbetenas planering, 2. de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden eller anläggningen skall kunna antas komma att uppfylla de krav som avses i 3 kap. 3. den samordning som behövs. Över samrådet skall föras protokoll. Om byggnadsnämnden finner anledning anta att ett projekt som inte kräver bygglov, fordrar tillstånd av någon annan myndighet, skall nämnden under samrådet upplysa byggherren om detta. Lag (1994:852).” (Notisum AB 1)*

Det som heter byggsamråd idag kommer att byta namn till tekniskt samråd. Det tekniska samrådet kommer att fungera som det tidigare byggsamrådet. Sedan under arbetets gång så kommer byggnadsnämnden att göra minst ett besök på arbetsplatsen, detta görs om ett startbesked har getts och ett tekniskt samråd har förts. Detta står i nya Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. § 27 ”Efter ett startbesked enligt 23 § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om 1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och 2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses

*obehövt.*

*Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök”(Notisum AB 2)*

Det finns även tillfällen då ett tekniskt samråd inte är nödvändigt. Då kommer byggnadsnämnden antingen ge ett startbesked eller begära kompletterande handlingar och även upplysa byggherren om han behöver ansöka om några ytterligare tillstånd. (Notisum AB 2)

*Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. §22 ”Om det enligt 14 § inte behövs något tekniskt samråd, ska byggnadsnämnden i beslutet om lov eller snarast möjligt därefter eller efter det att anmälan har kommit in 1. ge startbesked, eller 2. förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked.*

*Om byggnadsnämnden finner att de åtgärder som lovet eller anmälan avser kräver tillstånd av någon annan myndighet, ska nämnden upplysa byggherren om detta”(Notisum AB 2)*

Det kommer att införas ett nytt samråd som kommer att heta slutsamråd. Här ska man gå igenom byggnationen, protokoll och kontrollplanen samt förutsättningar för att ett slutbesked ska uppnås. Samrådet ska lämpligen hållas på arbetsplatsen. (Notisum AB 2)

*Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap. § 30-33 ”30 § I samband med att byggåtgärder som har omfattats av ett tekniskt samråd avslutas ska byggnadsnämnden kalla till ett sammanträde för slutsamråd, om det inte är uppenbart obehövt. 31 § En kallelse enligt 30 § ska vara skriftlig och skickas till 1. byggherren, 2. den eller de kontrollansvariga, och 3. övriga som enligt byggnadsnämnden bör ges tillfälle att delta. 32 § Slutsamrådet ska normalt hållas på den plats där byggåtgärderna har genomförts. Vid slutsamrådet ska följande gås igenom:*

- 1. hur kontrollplanen, andra villkor i startbeskedet och kompletterande villkor har följts,*
- 2. avvikelser från de krav som gäller för åtgärderna,*
- 3. den kontrollansvariges utlåtande enligt 11 § 6,*
- 4. den kontrollansvariges och byggnadsnämndens dokumentation över besök på byggarbetsplatsen och annan dokumentation över arbetets utförande,*
- 5. behov av andra åtgärder, och*
- 6. förutsättningarna för ett slutbesked.*

*33 § Byggnadsnämnden ska föra protokoll över slutsamrådet”(Notisum AB 2)*

## 1.5 Slutbevis

Under arbetets gång ska kvalitetsansvariga kontrollera så att kontrollplanen följs. När alla av byggnadsnämndens krav är uppfyllda och när byggherren har uppfyllt allt som finns i kontrollplanen så skall en anmälan om färdigställande göras till byggnadsnämnden. Om allt då är som det ska vara så utfärdar byggnadsnämnden ett slutbevis. Ett slutbevis fungerar som ett kvitto som intygar om att kontrollplanen har följts och att byggnadsnämnden som har fungerat som en tillsynsmyndighet, inte har funnit några skäl att ingripa. Men om det skulle finnas några anmärkningar så kan byggnadsnämnden göra så att byggnaden inte får användas innan dessa anmärkningar har åtgärdats.

(Bygglövsguiden)

Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 9 kap. 10§ *”När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., skall nämnden utfärda ett bevis om detta (slutbevis). Om byggnadsnämnden finner att det brister i förutsättningarna för att utfärda slutbevis, skall byggnadsnämnden utan oskäligt dröjsmål ta ställning till i vilken omfattning byggnaden skall få användas innan bristerna avhjälpes. Lag (1994:852).”*(Notisum AB 1)

Slutbevis kommer byta namn till slutbesked, men det kommer inte vara någon skillnad på dess innebörd. Man får inte ta sin byggnad i bruk förrän man har fått ett slutbevis. Den som utför kontrollerna på att allt är färdigställt kommer byta namn från kvalitetsansvarig till kontrollansvarig och den personen kommer få betydligt med ansvar. (Notisum AB 2)

## 2 Kvalitetsansvariga blir kontrollansvariga i nya plan och bygglagen

Då nya Plan- och bygglag (2010:900) träder i kraft den 2 maj 2011 övergår alltså dagens kvalitetsansvariga till kontrollansvarig. Kontrollansvariga ska delta i byggprocessen i ett tidigare skede än vad de kvalitetsansvariga gör. Redan vid bygglovsansökan skall de nya kontrollansvariga vara med. (Notisum AB 2)

### 2.1 Kvalitetsansvarig

En kvalitetsansvarig ska enligt gamla Plan- och bygglag (1987:10) 9 kap. 13§ medverka från och med byggsamrådet enligt 9kap. 7§. Samrådet tillkallas av byggnadsnämnden efter det att bygganmälan inkommit till dem.

Kvalitetsansvarig utses av byggherren själv som sedan meddelar byggnadsnämnden vem den kvalitetsansvariga är enligt 9 kap. 13§.

Krav på kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 14§ ” *Till kvalitetsansvarig får utses endast den som har fått godkännande (riksbehörighet) av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller den som byggnadsnämnden godkänt för visst arbete. Lag (1994:852)*”.(Notisum AB 1)

Den kvalitetsansvariga ska hjälpa byggherren (juridiskt ansvarig) med att kontrollplaner enligt 9 kap. 9§ samt rivningsplaner 9 kap. 4§ följs och att dokumentering av dessa utförs korrekt. Han skall även medverka vid byggsamrådet och utföra besiktningar och andra kontroller enligt lag(1995:1197).

Den kvalitetsansvarige ska hjälpa byggherren (juridiskt ansvarig) vid byggnation och utbyggnad för utförande av 9kap. 9§ som lyder ”*Vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter skall byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen skall anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som skall företas för nämnden samt vilka anmälningar som skall göras till nämnden. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller, om det finns särskilda skäl, av byggnadsnämnden.*”(Notisum AB 1)

Den kvalitetsansvarige ansvarar vid rivningsarbeten för utförande av 9kap. 4§ som lyder ”*Bygganmälningar och rivningsanmälningar skall vara skriftliga. För enkla åtgärder räcker det med muntlig anmälan. Till en anmälan skall fogas en beskrivning av projektets art och omfattning. Till en rivningsanmälan skall också fogas en plan över hur rivningsmaterialet kommer att hanteras*

*(rivningsplan). Byggnadsnämnden får i enskilda fall besluta att rivningsplan inte behöver ges in. Lag (1995:1197)”(Notisum AB 1)*

## **2.2 Kontrollansvarig**

En kontrollansvarig ska enligt nya Plan- och bygglag (2010:900) medverka från det att bygglovs-, rivnings och marklovsansökan lämnas in. Det ska tydligt i dessa handlingar framgå om och så fall vem eller vilka som är de kontrollansvariga enligt 9 kap. 40§.

Krav på kontrollansvarig framgår i 10 kap. 9§. Det krävs här att den kontrollansvarige har den kunskap som behövs samt erfarenhet och lämplighet inom området. Allt ska stärkas med en certifiering. Den kontrollansvarige skall vara opartisk och självständig för att utföra kontrollerna på ett korrekt sätt.

Krav på certifieringen beskrivs i sista delen i 10 kap. 9§ ”Den certifiering som avses i första stycket 1 ska vara gjord av någon som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller av någon som uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Certifieringen ska vara tidsbegränsad och avse ett visst slag av arbete.”(Notisum AB 2)

En kontrollansvarig har följande uppgifter enligt 10 kap. 11§

*”En kontrollansvarig ska 1. biträda byggherren med att upprätta förslag till den kontrollplan som krävs enligt 6 § och, i fråga om rivningsåtgärder, biträda vid inventeringen av farligt avfall och annat avfall, 2. se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs, 3. vid avvikelser från föreskrifter och villkor som avses i 2 informera byggherren och vid behov meddela byggnadsnämnden, 4. närvara vid tekniska samråd, besiktningar och andra kontroller samt vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök, 5. dokumentera sina byggplatsbesök och notera iakttagelser som kan vara av värde vid utvärderingen inför slutbeskedet, 6. avge ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked, och 7. om den kontrollansvarige lämnar sitt uppdrag, meddela detta till byggnadsnämnden.”(Notisum AB 2)*

## **2.3 Byggnadsnämnden kan påverka**

Gemensamt för både kvalitetsansvarig och kontrollansvarig är att om byggnadsnämnden märker att någon av de ansvariga åsidosatt sina uppgifter eller misskött sig kan byggnadsnämnden omedelbart kräva att en ny ansvarig



skall utses. För gamla Plan- och bygglag (1987:10) och alltså den kvalitetsansvarig är det byggnadsnämnden som utser en ersättare. I det andra fallet enligt nya Plan- och bygglag (2010:900) är det först byggherren som får möjlighet att föreslå en ersättare men det är ändå i slutänden byggnadsnämnden som får ta beslutet om vem ersättaren blir. Båda fallen gäller även om den ansvarige lämnar sin post.

## **2.4 Vad vill man uppnå inom denna del med lagändringen och varför gör man denna ändring i lagen?**

Enligt *Stig Åkerman, byggingenjör, Boverket* utför man denna lagändring för att ge den tidigare kvalitetsansvarige en tydligare roll. Man byter även namn till kontrollansvarige som får en starkare roll än den tidigare kvalitetsansvarige, en närmare kontakt med byggherren och en bättre inblick i hela processen då den nye kontrollansvarige kommer in i ett tidigare skede och i och med detta kan påverka och följa med bättre.

Dialogen mellan den kontrollansvarige och byggherren ska bli bättre och den kontrollansvarige skall hjälpa och komma med förslag på olika kontrollplaner. Genom att införa en mer noggrann certifiering kommer man också bort från de som saknar rätt behörighet. Certifieringen är bara giltig under en viss tid och inom vissa områden vilket medför att man ständigt måste hålla sina kunskaper uppdaterade. Certifieringen medför att kompetens inom rätt område säkras på ett bättre sätt än tidigare.

Med rätt kunskap och en tydligare och lite starkare roll vill man med denna lagändring få minska antalet byggfel och även få bort så mycket byggfusk som möjligt. (Stig Åkerman)

## **2.5 Brist på certifierade kontrollansvariga**

Då man i och med införandet av nya Plan- och bygglag (2010:900) övergår till kontrollansvariga kommer behovet av certifierade kontrollansvariga vara stort. De som tidigare varit certifierade kvalitetsansvariga kommer även dessa få krav på att certifieras på nytt. Dock får de jobba klart med sitt ärende som startats innan den 2 maj 2011. (Stig Åkerman)

Idag finns det cirka 2000 kvalitetsansvarig enligt Boverket. Men Boverket befarar att det kommer att behövas mellan 4000- 10000 certifierade kontrollansvariga. Att antalet kontrollansvariga som krävs ökar är en följd av de hårdare krav som den nya lagen ställer. Då lagen kräver att man vid de flesta bygg-, rivnings och markarbeten behöver en kontrollansvarig kan det leda till att många arbeten blir försenade och i vissa fall kan det blir byggstopp. För att förhindra totalt byggstopp har Boverket infört en övergångsperiod fram till den 1 januari 2013. Följande stycke är från

boverkets hemsida och beskriver hur övergången för kvalitetsansvariga fungerar:

*”I Boverkets förslag på föreskrifter finns övergångsbestämmelser. Den som innehar ett certifikat med behörighet N eller K får arbeta som kontrollansvarig utifrån sin behörighet till den 1 januari 2013 om han skaffar sig kunskap om den nya plan- och bygglagen med tillhörande regler.”*(Stig Åkerman)

Boverket har även tagit fram förslag på att de som har mer än 10 års praktisk erfarenhet kan bli kontrollansvariga trots att deras utbildning ej uppfyller de teoretiska kraven. (Stig Åkerman)

### 3 Tekniska egenskapskrav

De tekniska egenskapskraven är sedan 1994 en egen del i byggprocessen. Den har sedan 1994 utgjort den så kallade byggnämnan. Egenskapskraven förklarar vilka tekniska krav som ställs på byggnadsverk då gällande nybyggnad, ombyggnad, tillbyggnad.

Från och med den 2 maj 2011 kommer de tekniska egenskapskraven förflyttas till bygglovsansökan. Detta för att göra det lättare för kommuner att se helheten och inte bara ta beslut efter detaljplaner. Ändringen medför att byggnämnan försvinner helt och bygglovets blir mycket mer omfattande. Efter den 2 maj 2011 kommer byggen starta först efter att byggherren fått ett startbesked. Bygglovets kan bli beviljat men detta gäller dock inte som ett startbesked. Startbeskedet kommer godkännas först då de tekniska egenskapskraven är uppfyllda. Skulle byggherren bryta mot lagen och starta innan ett startbesked godkänts kommer denne få betala böter. ( mer om detta i kapitel 5 Sanktioner.)

De tekniska egenskapskraven gäller enligt nya Plan och bygglagen (2010:900) som tidigare nämnts vid nybyggnad, ombyggnad samt ändring av byggnad enligt 8 kap. 5§. Egenskapskraven ställs på byggnadsverk enligt 8 kap. 4§ som lyder.

*”4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om*

- 1. bärförmåga, stadga och beständighet,*
- 2. säkerhet i händelse av brand,*
- 3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,*
- 4. säkerhet vid användning,*
- 5. skydd mot buller,*
- 6. energihushållning och värmeisolering,*
- 7. lämplighet för det avsedda ändamålet,*
- 8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och*
- 9. hushållning med vatten och avfall.*

*Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*

*”(Notisum AB 2)*

Tidigare var bygglov och byggnämnan skilda. Det medförde att ett bygglov kunde beviljas innan man sett på de tekniska egenskapskraven som först togs upp i byggnämnan. Så hänsyn till t.ex. tillgänglighet kunde inte tidigare avgöra huruvida ett bygglov beviljades eller inte.

Då man idag (före den 2 maj 2011) söker ett bygglov ställs alltså inget krav på tekniska egenskapskrav detta kommer efter den 2 maj 2011 ändras. Stor skillnad blir det då på bland annat tillgänglighetskraven. Detta medför att det kommer bli hårdare krav på handikapps anpassning i byggnader.

Man finner en mer detaljerad beskrivning av de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR). BBR författningen innehåller föreskrifter och allmänna råd till följande lagar och förordningar:

- *plan- och bygglagen (1987:10), PBL,*
- *plan- och byggförordningen (1987:383), PBF,*
- *lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL,*
- *förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF. (BFS 2006:12)*

BBR kommer att ändras så att den gäller efter den nya Plan och bygglagen (2 maj 2011). De föreskrifter och förordningar som nämns ovan byts ut i och med att lagen ändras. BBR är till för både privatpersonen och för den som bedriver byggföretag. BBR författningen är till för att ge råd och visa vilka lagar som gäller vid uppförande av byggnader.

## 4 Tillgänglighet

Med tillgänglighet menas att något ska vara anpassat för alla. Tillgänglighet betyder alltså att även de som har rörelse- eller orienteringsnedsättningar ska kunna bruka byggnaden/platsen utan att stöta på större hinder. Man vill med tillgänglighet göra det möjligt för alla att delta i samhället på lika villkor. Därför är Plan och bygglagen utformad så att allt som rör nybyggnader, ombyggnader samt anläggningsarbeten behandlas i tillgänglighetskraven. Det som skall omfattas i tillgänglighetskraven är de flesta byggnationer. Publika lokaler så som kyrkor, teatrar, butiker och arbetslokaler skall alla vara anpassade så att personer med full rörelse och personer med funktionshinder ska kunna bruka dessa. Även andra ytor som torg, gator, parker, badplatser m.m. De ytor som allmänheten har tillträde till omfattas och bör anpassas dock med vissa undantag som kommer beskrivas lite senare i detta kapitel. (Boverket 4)

### 4.1 Bostäder

En bostad som nyproduceras skall man följa tillgänglighetskraven enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 1§ och 4§. Ska man däremot bygga eller ändra en befintlig byggnad ska detta utföras så att kraven på tillgänglighet blir så bra som möjligt 8 kap. 2§. I Boverkets byggregler (BBR) står tydligt hur och vad som skall anpassas för tillgängligheten. Det står även vilka funktioner som måste uppfyllas, och vilka nivåer på t.ex. fönster som är tillåtna. Undantag är fritidshus med högst två bostäder. De berörs inte av tillgänglighetskraven för bostäder enligt 8 kap. 6§. Tillgänglighetskraven säger bland annat att man inte får uppföra byggnader som på förstavåningen har större höjdskillnader. Alltså är det inte tillåtet att bygga upphöjda eller nedsänkta golv. Kravet på tillgänglighet i bostäder gäller bara entréplanet om det finns mer än en våning. För andra plan finns det alltså inga större krav på tillgänglighet. Finns det nivåskillnader ska de överbryggas med en permanent ramp eller hiss-/lyftanordning. (Boverket 4)

Uteplatser, balkonger och takterrasser som är som är anslutna till enskilda bostadslägenheter tillhör bostaden och ska vara tillgängliga enligt BBR. För bostadslägenheter som har flera takterrasser eller balkonger räcker det dock att endast en av dessa är tillgängliga förutsatt att denna ligger i ett bra vädersträck (BBR). (Boverket 4)

## **4.2 Publika lokaler och arbetslokaler**

Publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara, eventuella hinder ska avhjälpas gamla Plan- och bygglagen 8 kap. 1§, 4§ och 12§. Dock finns det inget krav i BBR på krav på handikappanpassade toaletter, men det ska i en lokal som allmänheten har tillgång att finnas minst en handikappanpassad toalett. (Boverket 4)

För arbetslokaler gäller att dessa är tillgänglig enligt 8 kap. 1§. Om kraven är obefogade för den typ av verksamhet som skall bedrivas i lokalen behöver man inte ta hänsyn till kraven 8 kap. 6§. (Boverket 4)

## **4.3 Tomter**

En tomt som ska tas i anspråk för bebyggelse skall vara tillgänglig. Undantag gäller då terrängen eller andra förhållande försvårar. Reglerna om tillgängligheten användbarhet för byggnader gäller dock oberoende om tomten är tillgänglig och användbar. I BBR 2008 avsnitt 3.1 går det och läsa mer om detta. (Boverket 4)

Mer om hur olika boendeformer skall anpassas för att tillgängligheten skall bli bra finner man i BBR 2008 avsnitt 3:2 *Bostadsutformning*. (Boverket 4)

## **4.4 Hur påverkas tillgänglighetskraven av den nya plan och bygglagen?**

Innan den 2 maj 2011 har tillgänglighetskraven först behandlats i bygganmälan, vilket har gjort att man ej har tagit hänsyn till dessa krav i bygglovsansökan. Detta har medfört att bygglov beviljats och tillgänglighetskraven ej har kunnat behandlas från och med i bygganmälan. Konsekvensen av detta har blivit att bygglovet kunde vara beviljat och att man sedan i bygganmälan ej kunnat uppfylla tillgänglighetskraven till punkt och pricka.

Efter den 2 maj 2011 kommer de tekniska egenskapskraven och alltså tillgänglighetskraven att förflyttas till bygglovsansökan och kommunerna får redan vid ansökningen möjlighet att kontrollera så att byggherren tagit hänsyn till kraven. (Boverket 4)

## 5 Sanktioner

### 5.1 PBL 1987

Enligt den gamla plan- och bygglagen (1987:10) så ska man betala en avgift om man har utfört ett såkallat svartbygge. Svartbygge är när man utan lov har utfört en åtgärd som kräver att man har ett bygglov, rivningslov eller marklov. Denna avgift ska ungefär motsvara fyra gånger den avgift som skulle ha betalats om ett lov hade getts till samma åtgärd. Avgiften ska vara minst en tjugondels prisbasbelopp. Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. §4 ”Om någon utan lov utför en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov, skall en byggnadsavgift tas ut. Byggnadsavgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt taxa, fastställd med stöd av 11 kap. 5 §, skulle ha betalats om lov hade getts till samma åtgärd. Byggnadsavgiften skall dock bestämmas till minst en tjugondels prisbasbelopp. När avgiften bestäms på grundval av taxan, skall hänsyn inte tas till sådana höjningar eller sänkningar av normalbeloppet som enligt taxan orsakas av omständigheterna i det särskilda fallet. Hänsyn skall inte heller tas till belopp som avser kostnader för nybyggnadskarta, utstakning eller lägeskontroll av byggnad eller andra mätningstekniska åtgärder. Om överträdelsen är ringa, får byggnadsavgiften bestämmas till ett lägre belopp än som följer av andra stycket eller helt efterges. Lag (2007:1303)”.(Notisum AB 1)

Man kan även få en avgift om en bygganmälan inte lämnas in, eller om ett arbete utförs utan att det finns en kvalitetsansvarig, eller om arbetet görs även om byggnadsnämnden har tagit ett beslut som går emot arbetet. Gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. §6 ”En särskild avgift skall tas ut om det i andra fall än som avses i 4 § första stycket sker en överträdelse genom att 1. arbete utförs utan att det finns någon kvalitetsansvarig enligt 9 kap. 13 §, 2. någon underlåter att göra bygganmälan eller rivningsanmälan när en sådan anmälan skall göras, eller 3. arbete utförs i strid mot något beslut som byggnadsnämnden har meddelat enligt denna lag. Den särskilda avgiften skall bestämmas till minst ett tjugondels prisbasbelopp och högst ett halvt prisbasbelopp. Om överträdelsen är ringa, behöver någon avgift inte tas ut. Lag (2007:1303)”.(Notisum AB 1)

Utöver dessa avgifter så ska man även betala en tilläggsavgift om man redan har färdigställt sitt arbete utan bygglovet. Denna avgift ska dock inte tas ut om bruttoarean av byggnaden är mindre än 10 kvm. Avgiften ska ligga på 500 kr per kvm, men då är de 10 ”fria” kvm borträknade. Plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. §7 ”I sådana fall som avses i 4 § första stycket skall förutom byggnadsavgift även tilläggsavgift tas ut, om åtgärden innebär att 1. en byggnad uppförs, 2. en tillbyggnad görs, 3. en byggnad helt eller till viss

*del tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden eller byggnadsdelen senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats eller 4. en byggnad rivs. Tilläggsavgift skall inte tas ut i de fall som anges i 5 §. Tilläggsavgift skall inte heller tas ut, om den olovliga åtgärden omfattar ett utrymme vars bruttoarea inte överstiger tio kvadratmeter.*

*Tilläggsavgiften skall tas ut med ett belopp som motsvarar 500 kronor för varje kvadratmeter bruttoarea som åtgärden har omfattat. När bruttoarean beräknas skall dock tio kvadratmeter frånräknas. Avgiften får bestämmas till ett lägre belopp än som följer av tredje stycket eller helt efterges, om föreläggande om rättelse har meddelats enligt 14 §, om rättelse har skett genom handräckning eller på annat sätt eller om det annars finns särskilda skäl”.(Notisum AB 1)*

Byggnadsavgiften ska betalas av den som undertiden överträdelsen ägde byggnaden, den ska alltså tas ut av den som begick överträdelsen. Dock behöver man inte betala avgiften om man åtgärdar problemet innan en fråga om påföljd eller ingripande tas upp vid sammanträde med byggnadsnämnden. Det finns även andra undantag där man kan slippa behöva betala avgiften, dessa står i gamla Plan- och bygglagen (1987:10) 10 kap. §5 ”Byggnadsavgift skall inte tas ut, om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Byggnadsavgift skall inte heller tas ut, om åtgärden avser rivning av en byggnad och rivningen har företagits 1. med stöd av lag eller annan författning eller annars varit nödvändig för att avvärja eller begränsa omfattande skada på annan egendom eller 2. därför att byggnaden till väsentlig del hade skadats genom eldsvåda eller någon annan liknande händelse”.(Notisum AB 1)

## **5.2 PBL 2010**

Enligt den nya plan- och bygglagen (2010:900) så kommer det nu att heta byggsanktioner istället för byggavgifter, ordet sanktion betyder bestraffning. En byggsanktionsavgift får man om man har brutit mot en bestämmelse eller mot ett beslut som har meddelats med stöd av någon bestämmelse eller mot en EU-bestämmelse om krav på byggverk eller byggprodukter. Sanktionen får uppgå till 50 prisbasbelopp, och när avgiften bestäms, så ska man ta hänsyn till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Sanktionen ska tas ut även om överträdelsen har skett omedvetet eller oavsiktligt. Något nytt är att kommunerna är de som får pengarna som kommer in från sanktionerna. Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. § 51-53 ”51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 § eller mot en bestämmelse i en EU-



*förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. 52 §*  
*Byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa”.(Notisum AB 2)*

Sanktionen ska betalas till kommunen när det är byggnadsnämnden som har beslutat att ta ut en avgift. Den ska betalas inom 2 månader från det att beslutet om en avgift har gjorts. Sedan om man har överklagat om att få sin sanktion upphävd så ska avgiften återbetalas med ränta enligt räntelagen. Nya Plan- och bygglagen (2010:900) 11 kap. § 61-63 ” **61 §** *En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.*

*Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas. 62 §*  
*Byggsanktionsavgiften ska tillfalla kommunen när det är byggnadsnämnden som har beslutat att ta ut avgiften och i övrigt tillfalla staten. 63 § Om en skyldighet att betala en byggsanktionsavgift har upphävts genom ett beslut som har vunnit laga kraft, ska tillsynsmyndigheten återbetala avgiften jämte ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från den dag avgiften betalades till och med den dag återbetalningen sker”.(Notisum AB 2)*

## 6 Överklagande

Om man som byggherre inte är nöjd med ett kommunbeslut (byggnadsnämnden) har man rätt att överklaga beslutet. Ett överklagande kan byggherren göra om han inte tycker att ett beslut gällande bygglov eller en detaljplan är korrekt. Överklagandet ser lite annorlunda ut i den nya plan och bygglagen (2010:900) jämfört med den gamla (1987:10).

Ett överklagande kan gälla bygglov, detaljplan, marklov, rivningslov förhandsbesked och områdesbestämmelser. En granne har även rätt att överklaga ett beslut även fast beslutet inte gäller denne om t.ex. han inte är nöjd med bestämmelserna kring höjd på en byggnad m.m. (Boverket 3)

Överklagande processen ser i nya respektive gamla plan och bygglagen lika ut gällande hur man som byggherre eller granne går till väga och hur snabbt man måste agera för att överklaga. Ett överklagande gällande ett beslut görs i första hand till den kommun som ärendet gäller. Överklagandet måste göras inom tre veckor från det att man som byggherre eller granne tagit del av beslutet. När kommunen tar emot överklagandet kontrollerar de att överklagandet inkommit i tid, dvs. inom de tre veckorna. Skulle fallet vara så att kommunen inte anser att det inkommit i tid så avslår de överklagandet och den berörde får ett nej i överklagandet. Har beslutet inkommit inom de tre veckorna kommer kommunen bedöma huruvida de själv ska göra en omprövning eller om de ska skicka det vidare till länsstyrelsen. (Boverket 3)

Det finns en länsstyrelse i Sveriges alla län. Så ärendet behandlas i den länsstyrelsen för vilket län ärendet gäller. Väl hos länsstyrelsen behandlas ärendet av ingenjörsspecialister inom just det berörda området samt jurister med specialist kompetens inom byggsektorn. Efter att länsstyrelsen granskat ärendet kommer deras beslut. Beslutet kan stödja kommunens byggnadsnämnd men även upphäva deras beslut eller kräva vissa ändringar. (Boverket 3)

Ett exempel på hur ett ärende som länsstyrelsen prövat kan se ut finns i (bilaga 1). I detta exempel är det ett vindkraftverk som planerats inom Trelleborgs kommun. Kommunen har gjort ett avslag i ärendet alltså sagt nej på grund av olika anledningar. Bland annat har man i kommunen försökt påvisa att naturen, fågelliv och fladdermöss kommer att ta skada. Kraftbolaget Kraftö AB som är målssägande har efter kommunens avslag överklagat till länsstyrelsen som i sin redogörelse (bilaga 1) sagt att kommunen ska pröva ärendet igen. Anledningen till att länsstyrelsen kräver att kommunen prövar det på nytt är att de anser att kommunen inte har grunder och undersökningar som stärker deras påvisande om skadorna som vindkraftverket medför. (se bilaga 1)

Är byggherren inte nöjd med länsstyrelsens beslut har han rätt att överklaga även detta beslut. Här är dock en skillnad från tidigare Plan och Bygglag (1987:10) och den nya (2010:900). Om byggherren överklagade länsstyrelsens beslut i den gamla *plan och bygglagen*(1987:10) gick ärendet vidare upp till förvaltningsrätten (tidigare länsrätten). Ett överklagande kunde sedan gå vidare från förvaltningsrätten till kammarrätten och slutligen regeringsrätten. Överklagande av länsstyrelsens beslut gällande planer gick direkt upp till regeringsrätten. Regeringsrättens beslut är det som gäller och går väldigt sällan att överklaga. (Boverket 3)

I den nya *plan och bygglagen* (2010:900) kommer stegen fram till länsstyrelsen se lika ut, men efter det kommer istället förvaltningsdomstolar att inrättas. Förvaltningsdomstolar är en gemensambetäckning för förvaltningsrätt, kammarrätt och högsta förvaltningsdomstolen. Dessa kommer bland annat att arbeta med överklagande ärenden och vara specialister inom juridik, plan och bygglagen, miljöbalken m.m. Så istället för att processen går genom flera steg som tidigare kommer det nu bli två steg efter länsstyrelsen. Förvaltningsdomstolarna är steget innan regeringsrätten. (Boverket 3)

För att ett beslut ska prövas i kammarrätten eller regeringsrätten krävs ett prövningstillstånd. I vissa enstaka fall kan beslut som regeringsrätten tagit överklagas. Händer detta går ärendet vidare och hamnar på europadomstolens bord. Europadomstolens beslut är det högsta beslutet och går inte och överklaga. (Boverket 3)

## 7 Följder och uppdateringar på andra föreskrifter som följd av den nya Plan och Bygglagen (2010:900)

En hel del andra föreskrifter kommer att få olika stora uppdateringar och förändringar enligt boverket. Det kommer att vara 3 föreskrifter som får ändrat innehåll, i form av nytt sakinnehåll för att följa den nya lagen och förordningen. Det är inga större förändringar men de bör nämnas:

- *HIN - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpta hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser*
- *KA - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av riksbehöriga kvalitetsansvariga (övergår till att bli kontrollansvariga)*
- *TYP - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om typgodkännande och tillverkningskontroll.*

Ytterligare elva föreskrifter kommer att få uppdateringar. Dessa är:

- *BBR – Boverkets byggregler*
- *EKS - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder)*
- *ALM - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader*
- *CE - Boverkets föreskrifter om CE-märkning av byggprodukter med mera*
- *CEX - Boverkets föreskrifter och allmänna råd för certifiering av energiexpert*
- *EVP - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om effektivitetskrav för nya värmepannor som eldas med flytande eller gasformigt bränsle*
- *H - Hissar - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar*
- *KUL - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av sakkunniga kontrollanter av kulturvärden vid ändring av byggnadsverk*
- *OVK - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem*
- *SAK - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av fristående sakkunniga kontrollanter inom brandområdet*
- *TIL - Boverkets föreskrifter och allmänna råd om certifiering av fristående sakkunniga kontrollanter av tillgänglighet*

(Boverket 2)

## 8 Intervjuer

### 8.1 Görel Björkengren

Efter en intervju med Görel Björkengren på Stadsbyggnadskontoret i Trelleborgskommun, visade det sig att hon var nöjd med att en ny Plan och Bygglag har gått i kraft.

Det som hon var mest positiv till med den nya Plan- och Bygglagen är att man inte nu mera får något startbesked innan man har kontrollerat att alla tekniska egenskapskrav är godkända. Sen hoppas hon även på att byggloven nu även ska kunna vinna laga kraft, men hon är osäker på om det ska fungera med Internet tidningen "Post och Inrikestidningar". Något som också är bra är att man inte heller få ta sin byggnad i bruk förrän man har fått ett slutbesked.

I frågan om hon känner att det finns något som saknas så får vi svaret att man får se med tiden. Det är väldigt svårt att upptäcka brister när något är nytt och oprövat. Den stora besvikelsen skulle ju såklart vara om man märker att det inte har blivit bättre och att byggloven fortfarande inte vinner laga kraft.

Privatpersoner kommer självklart att röras av en ny Plan och Bygglag har trädit i kraft, och Görel tror inte att alla känner till att det har kommit en ny plan och bygglag, men hon tror att de flesta har hört talas om det via olika nyhets medier. Dels att det har uppmärksammats för att det kommer att bli dyrare att söka bygglov. Detta beror på att SKL ( Sveriges Kommuner och Landsting) , håller på att ta fram ett förslag på nya taxor och om man tar dem rakt av så kommer det att bli dyrare helt enkelt. Men varje kommun kan sedan reglera dessa taxor. Enligt Görel så har Trelleborgs kommun inte satt de nya taxorna än. Hon tror dock inte att de nya taxorna kommer att medföra att folk utför så kallade svartbyggen.

En stor förändring som har gjorts i den nya PBL är att bygganmälan har tagits bort och nu ska man istället ha ett startbesked. Detta ser Görel som något väldigt positivt, eftersom nu kommer de tekniska egenskapskraven att hanteras redan i bygglovsansökan. Då får man inte får börja bygga förrän man har kontrollerat att alla tekniska egenskapskrav är uppfyllda och då får man ett startbesked.

Just nu innan övergången den 2 maj 2011 så har det kommit in väldigt många bygglovsansökningar, och de ska då hanteras enligt den gamla plan och bygglagen, och alla som kommer in efter den 2 maj ska hanteras enligt den nya plan och bygglagen. Man har då 10 veckor på sig efter det att ärendet är komplett, men just nu så har kommunen väldigt mycket att göra så att hinner inte med just nu ordentligt. Men de jobbar på för att komma ikapp. Inför sommaren är det vanligt att många bygglov kommer in, och att placera in en

övergång till en ny plan och bygglag i denna tiden är inte helt bra för kommunerna. Men sen säger Görel att hon kommer absolut att få mycket mer administrativt arbete nu i och med den nya lagen.

( se bilaga 2)

## 8.2 Johnny Möller och Alexander Jönsson

Efter intervjun med Görel Björkengren ville vi få lite mer åsikter av någon som var lite mer tekniskt specialiserad. Vi kom då via Görel i kontakt med Jonny Möller( byggnadsinspektör) och Alexander Jönsson (byggnadsingenjör) på stadsbyggnadskontoret i Trelleborgskommun.

Efter att intevjuat de båda två samtidigt kunde vi konstantera att Jonny och Alexander precis som Görel var nöjda med den nya PBL generelt. Vissa saker kunde gjorts lite bättre berättar Jonny, men det är en förbättring helt klart.

På frågan om vad de anser om att man nu utför en förändring av den tidigare kallade kvalitetsansvarige och byter namn till kontrollansvarig är båda till största delen positiva. Jonny förklarar att han inte tror det är någon större förändring i arbetsuppgifterna för den kontrollansvarige. Jonny tror den nya certifieringen kommer var positiv då det gör att alla de som idag inte är så seriösa riskerar att förlora certifieringen om de inte sköter sig. Vilket kan ha en positiv effekt.

När vi frågar hur Jonny och Alexander hur de tror förändringen här kommer påverka byggandet? Svarar Jonny möller ” *ur vår synpunkt som inspektörer innebär det att vi vid ett startmöte kommer planera in minst ett arbetsplatsbesök, det kan påverka och göra att de känner av pressen mer. Sen har byggherren sinna egna kontroller och den kontrollansvarige kommer ungefär ha samma roll som idag. Så troligt viss kommer det leda till mer nogrannhet.* ”

Alexander instämmer och menar att detta kommer sett ur byggnadsnämndens ögon bara var positivt. Alexander menar precis som Jonny att följden av detta kommer bli att noggrannheten kommer öka och i och med det kommer byggfelen att minska.

Ett av syftena med att utföra förändringen till kontrollansvariga var att förbättra kommunikationen mellan myndigheten och byggherren. Jonny förklarar att det redan innan övergången var den då kvalitetsansvarige som var mellanhanden mellan byggherren och myndigheterna. Detta för att det är lättare för myndigheterna att tala med den kvalitetsansvarige/kontrollansvariga då vi talar samma språk menar Jonny. Troligtvis i och med att kraven på de nya kontrollansvariga ökar med certifieringen kommer nog också vår relation med de certifierade kontrollansvariga bli lite bättre.

På frågan om hur Jonny och Alexander ställer sig till att man nu för slår ihop byggnämnan med bygglovs ansökan är båda generellt positiva. Jonny möller svarar på frågan om vilka positiva resp negativa föjder det kan få. Jonny möller ” *en av nackdelarna kan var att arkitekterna inte är så insatta i konstruktioner och såna saker. Fördelarna kan var det att man vid ett tidigt stadie kan sätta lite krav på grejor. Och att man på så vis slipper komplettera med så mycket ritningar senare. Mindre efterarbete.* ”

Alexander Jönssons svar på frågan om det bli mer att göra för er del nu i och med att vi får en ny Plan- och Bygglag: ” *ja absolut kommer det bli mer att göra. Innan hade vi bara ett ett möte under processen. Nu kommer vi ha både ett startmöte och ett slutmöte. Dessutom kommer vi att ha minst ett arbetsplatsbesök. Så från ett moment per bygge nu kommer det bli minst tre moment. Det kommer i och för sig vara lite omväxling att komma ut på byggen och se men pappersarbetet är fortfarande det samma. Så det är klart att vi kommer få mer att göra.* ”

Jonny är rätt övertygad om att det blir mer att göra men precis som Alexander. Men de båda ser ändå det rätt positivt och menar att det kan vara trevligt med lite andra arbetsuppgifter med.

Slutligen avslutade vi med att fråga dem var för sig, om vad de tyckte om förändringen av Plan- och Bygglagen allmänt. Och om något kunde gjorts annourluna? Då svarade de så här

Jonny Möller ” *Det mesta med nya Plan- och Bygglagen är positivt. Jag kan dock tycka att övergången nu den 2 maj 2011 är lite fel. Det hade varit bättre om övergången hade varit under höst eller vinter, för nu under under vår och sommar byggs det som mest och flest ansökningar görs nu precis innan sommaren. Så det hade varit bättre att vänta med övergången tills efter semestern. Jag kan också säga att boverket och länsstyrelsen inte hjälpt oss i kommunen med tillräcklig information och mallar. Mallar i form av bygglovs mallar och anmälnings mallar anpassade till den nya lagen.* ”

Alexander Jönsson ” *Jag positivt inställd till detta. Dock tycker jag det hela känns lite bakvänt när många av förordningar och mallar inte riktigt var klara hos boverket och länsstyrelsen. Självklart skulle allt material vara klart innan lagen trädde i kraft. Det innebär att vi här på kommunen förutom att lära oss en ny lag och nya rutiner även måste ta fram materialet själv vilket kräver mycket jobb.* ” (se bilaga 3)

## 9 Utvärdering och tankar kring exempel (bilaga 3)

Handlingarna i bilagorna är officiella handlingar och är därför tillåtna att använda som material och för exempel. Vi har dock valt att ta bort målsägandes namn då detta inte har någon betydelse i vårt arbete. Eftersom den här ansökan inkom till kommunen innan den 2 maj 2011, så gäller den gamla Plan och Bygglagen. Allt som behandlas i exemplen är från denna lagen.

Exemplet berör en nybyggnad inom Trelleborgs kommun. Ansökan säger att man vill bygga ett enbostadshus på 238kvm. Som framgår i kommunens granskingsyttraande avviker ansökan på mer än ett sätt från detaljplanen. I ärendet finns det tre punkter som kommunen håller fast vid avviker från detaljplanen. Dessa är följande:

- ♦ Som framgår av ärendet så är byggnaden alldeldels för stor. Man har en tomt på 810Kvm och vill bygga ett enbostadshus på 238Kvm. Enligt den detaljplan (DP 150) som ärendet gäller för så får man bebygga 25 procent av tomten. I detta fall har man överskridit detta vilket inte skall godkännas. Man har ansökt om bygglov för en bostad som ligger på 29,3 procent av tomtytan. Den högsta tillåtna byggnadsarean ligger på 202,5Kvm.
- ♦ För området gäller att samtliga byggnader skall ha tegelröda takpannor. I ansökan har man svart papp på komplementbyggnaden. Huvudbyggnaden i sig är enligt detaljplan när det gäller valet av takmaterial. Dock så avviker komplementbyggnaden från detaljplanen, och det är mer än tillräckligt för att det blir icke godkänt.
- ♦ Detaljplanen säger att huvudbyggnaden ska ligga minst 4 meter från tomtgränsen mot en grannfastighet. En komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

I granskingsyttrandet (Bilaga 3) från Trelleborgskommun står följande: ”Enligt 8 kap 4 § plan och bygglagen definieras komplementbyggnader som fristående utehus, garage och andra mindre byggnader som tillhör en- och tvåbostadshus. Eftersom samtliga byggnader är sammanbyggda med varandra, är hela byggnaden en huvudbyggnad, där samtliga byggnadsdelar ska ligga minst 4 meter från tomtgräns mot granne.”



Återigen går man mot detaljplanen. Grannen har rätt att överklaga om byggnaden hade blivit godkänd. Med stor sannolikhet hade denna även vunnit en tvist om man tillåtit byggnaden som den ser ut i ansökan. Då målsägande inte heller har bett om tillåtelse av granne för att uppföra byggnaden, hade denne inte heller haft något som hjälper till och stärker ärendet.

Ska man nu se på helheten så gör kommunen rätt och avslår ansökan. Vill man sen jämföra hur ansökan hade behandlats om det varit så att den inkommit efter den 2 maj 2011, hade man inte funnit några större skillnader gällande det ovan påvisat. Däremot hade målsägande troligtvis fått problem med bygglovet när det gäller de tekniska egenskapskraven. Egenskapskraven har ju tidigare behandlats i bygganmälan och dessa har efter den 2 maj 2011 nu granskats redan i bygglovsansökan.

Hade ansökan behandlats efter den 2 maj 2011 hade troligtvis målsägande stöt på problem både med ovan nämnda avvikelser från detaljplanen och även de tekniska egenskapskraven. Byggnaden uppfyller inte de tekniska egenskapskrav som ställs i Boverkets Byggregler (BBR) eftersom inte alla rum på bottenvåningen ligger i samma plan. Olika golv nivåer på våning ett eller entreplanet är efter den 2 maj 2011 ej tillåtet, alla ytor ska ligga i samma nivå för att uppfylla tillgänglighetskraven som är ett av de tekniska egenskapskraven. Fram till den 2 maj 2011 har dessa tekniska egenskapskrav behandlats i bygganmälan och kravet på nivåskillnader har ej funnits. Därför har man haft krav på att ramper ska ta bort nivåskillnaderna.

Hade detta ärendet fått ett godkänt bygglov hade målsägande troligtvis fått avslag när de kommit till bygganmälan. För det räcker inte med att på handlingarna visa att det är förberett för en ramp. Rampen måste finnas på plats när byggnaden tas i bruk för att det ska bli godkänt.

## 10 Diskussion och slutsatser

I följande kapitel kommer det att läggas upp om vi tycker att den nya Plan- och Bygglagen är något som är positivt eller negativt, baserat på vad vi har fått ut ifrån intervjuer samt vad vi har läst och tagit med i arbetet. Vi kommer svara på vår frågeställning som är, kommer den nya Plan- och Bygglagen vara bättre?

Den tidigare bygganmälan var en stor negativ del i den gamla Plan- och Bygglagen. Detta eftersom att som enligt den gamla Plan- och Bygglagen kunde man godkänna ett bygglov utan att veta något om de tekniska egenskapskraven. Och även att privatpersoner antingen glömde bort eller helt enkelt struntade i att lämna in en bygganmälan vilket bara resultera i att man fick en böter.

Nu har man tagit bort bygganmälan helt, och istället infört att man måste ha ett startbesked innan man får lov att börjar bygga. Dessutom så kommer man nu att hantera de tekniska egenskapskraven redan i bygglovsansökningen. Detta är något som är positivt då man nu inte längre kan få ett bygglov godkänt och sedan avslaget på bygganmälan.

Tillgänglighetskraven är en del av de tekniska egenskapskraven som nu förs in i bygglovsansökan. Detta innebär att alla nybyggnationer ska nu handikappsanpassas på första planet. Detta leder till ett mer hållbart byggande enligt oss. Eftersom vem som helst när som helst kan drabbas av en permanent skada, så medför det idag stora kostnader för staten på hus som idag inte är handikappsanpassade. Även om det blir en större kostnad vid byggnadsskedet så är den ändå mindre än vad det skulle bli att handikappsanpassa huset i efterhand. Vi tycker att eftersom det leder till ett mer hållbart byggande och att det i längden är mer ekonomiskt hållbart, så är vi mycket positiva till denna nya förändring. Även om vi till största del är positiva i denna förändring så finns det en lite del som vi hänger upp oss på, och det är att man nu begränsar det arkitektska biten. Som till exempel att man har nu förbjudit nivåskillnader på första planet. Vilket medför att man inte får lov att ha upphöjda och nedsänkta golv, detta tycker vi gör ett intrång på ens möjlighet att göra sitt eget hus personligt.

Kvalitetsansvarig har nu bytt namn till kontrollansvarig, och detta medför då även att man nu måste ha ett certifikat som säger att man är godkänd som kontrollansvarig. Sedan har man även gjort kontrollansvarigas arbetsuppgifter mycket mer tydligare. Detta tror vi kommer medföra att kontakten mellan byggherren och myndigheten kommer att bli mycket bättre, vilket i sin tur kommer att leda till att byggarbetsplatserna blir säkrare och felen på

byggnaderna minskas. Något som kan vara positivt är att bristen på certifierade kontrollansvariga medför att det bildas en ny bransch och många nya arbeten. Men det kan leda till negativa följder då denna bransch till en början kommer att sakna certifierade kontrollansvariga. Det finns möjligheter för företag att enbart specificera sig på kontrollansvariga, det kan medföra att man får en väldigt bra kvalitet på kontrollansvariga, men det kan även medföra att företaget, ur ett ekonomiskt syfte, tar på sig för mycket arbetsuppgifter som leder till att arbetet utförs slarvigt.

En sak som de skyltar med den nya Plan- och Bygglagen är att den ska vara enklare och tydligare. Och när man nu sitter och läser den så kan vi hålla med om att den har blivit mer lätt att läsa. Det är väldigt positivt för på detta sättet förstår förhoppningsvis alla vad som står och kan på så sätt inte tolka olika saker fel. Och då förhindrar vi byggfusk som uppkommer av eventuella missförstånd och feltolkningar.

Sanktionerna kommer att bli högre i nya Plan- och Bygglagen jämfört med gamla Plan- och Bygglagen. Detta tror vi till största delen kommer medföra positiva effekter om man ser på att syftet med dessa höjning är att avskräcka folk från att utföra svartbyggen. Det kommer alltså att kännas mer i plånboken för de som inte följer lagen. Dock tror vi att många svartbyggen beror på kunskaps brist hos privatpersonen. Nu när sanktionerna höjs så kan detta medföra att privatpersonerna läser på bättre innan de utför en byggnation, för att på så sätt undvika böter. Sanktionerna kommer i nya Plan- och Bygglagen inte bara bestämmas av kommunen. Det kommer även vara kommunen som får pengarna från sanktionen vilket är positivt då kommunerna eventuellt nu kan anställa folk som jobbar enbart med att motverka svartbyggen. Det gör även att det kommer bli mer lika för alla, då fler byggen blir granskade och ingen kommer undan. Det blir alltså mer rättvist då även en person ute på landet granskas och kan bli tvungen och betal sanktioner.

Bygglov ska enligt nya Plan- och Bygglagen vinna laga kraft. Detta ser vi som mycket positivt då man inte kommer kunna få överklagande mot sig långt efter byggnaden färdigstälts. Men det som vi tycker är negativt i denna processen är sätt som man kungör beslutet om bygglov. Man kungör det i en internettidning som inte många vet om att den finns. Det borde ske på ett smidigare sätt som fler personer kan ta del av. Som till exempel genom att gå ut med det i en riktig lokaltidning som ges ut till alla i kommunen.

Positiv tycker vi också det är med den nya handläggningstiden för bygglov. Nu finns det en garanti tid på tio veckor från och med det att byggnadsnämnden fått in ärendet tills ett beslut ska vara fattat. Dock kan byggnadsnämnden kräva ytterligare tio veckor om det krävs för att kunna få in

allt material och undersökningar som krävs för att ta beslutet. Vi ser detta som en positiv förändring.

Negativt med nya Plan- och Bygglagen tycker vi precis som Jonny Möller sa i intervjun att tidpunkten då lagen infördes är lite dåligt planerad. Man ska inte planera in en sådan stor förändring under våren och sommaren då flest ärenden inkommer och då flest personer planerar sin byggen för sommaren. Bättre tycker vi hade varit att införa lagändringen under hösten då det är som minst tryck i byggbranschen. En annan negativ följd av lagändringens tidiga inträdande är hur boverket jobbat för att hjälpa till. Boverket har inte hunnit klart med massa saker så som mallar till bl.a. bygglov. Detta har lett till att trycket på byggnadsnämnden har ökat ytterligare och risken att de inte hinner med t.ex. den nya lagen om handläggningstiden nu i börja blir stor.

Något som är mer negativt är att avgifterna nu kommer att höjas. Detta ser vi som negativt då det kommer att kännas mer i privatpersoners plånböcker. Vi är lite inne på att eftersom de nya taxorna höjs så kan det bli fler som chansar att inte söka bygglov och utför ett svartbygge istället. Men vi hoppas på att sanktionerna kommer att avskräcka privatpersonen från detta.

Som vi tror så kommer den nya Plan- och Bygglagen att fungera bra, även om det möjligtvis kommer vara lite svårt i början att anpassa sig. Men eftersom byggbranschen ständigt utvecklas så finns chansen att inom några år så kommer man att behöva uppdatera lagen igen. Men hur många år kan vi inte förutspå.

Vi tror också att den kommer att fungera i teorin, men vi är lite osäkra på om den kommer att fungera lika bra praktiskt. Vi ser några luckor t.ex i att byggloven ska vinna laga kraft.

Eftersom den nya Plan- och Bygglagen nyligen har gått i kraft så är det väldigt svårt att säga idag på om det finns eventuella brister i den nya lagen. Vi kan inte se några brister föräns den nya lagen har fått verka en tid. Därför har vi det svårt att kunna utvärdera om den nya Plan- och Bygglagen kommer att vara bra.

## 11 Referenser

Görel Björkengren, Trelleborgs kommun  
Johnny Möller, Trelleborgs Kommun  
Alexander Jönsson, Trelleborgs Kommun

### Elektroniska källor

Boverket 1: <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/Lagens-innehall-utveckling/#>  
Hämtad 2011-05-10

Boverket 2: <http://www.boverket.se/Lag-ratt/ny-plan-och-bygglag/vilka-regler-andras/>  
Hämtad 2011-04-16

Boverket 3: <http://www.boverket.se/Bygga--forvalta/Bygglov-och-bygganmalan/Overklagande/>  
Hämtad 2011-05-03

Boverket 4: <http://www.boverket.se/Tillganglighet/Tillganglig-och-anvandbar-byggd-miljo/>  
Hämtad 2011-04-10

Notisum AB 1: <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870010.htm>  
Hämtad 2011-05-03

Notisum AB 2: <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20100900.htm>  
Hämtad 2011-05-03

Bygglovsguiden: <http://guide.bygglovsguiden.se/appMainPage.aspx>  
Hämtad 2011-04-20

Regeringskansliet: <http://www.sweden.gov.se/sb/d/12958/a/142215>  
Hämtad 2011-05-12

Stig Åkerman: <http://www.youtube.com/watch?v=NMv7JBg3PAA>  
Hämtad 2011-03-20



LÄNSSTYRELSEN  
I SKÅNE LÄN

Vår referens  
Rättsenheten  
Nicolas Strömbäck  
Tel: 040-25 25 49  
Tel exp: 040-25 24 29

BESLUT

1(6)

2010-06-09

403-79073-09

Kraftö AB  
Frihamnen Hus D  
115 56 Stockholm

STADSBYGGNADSKONTORET

Ansökn 10/6 2010

Dnr 126/2009

## Överklagande av beslut om bygglov på fastigheten Grönby 24:3 och Sörby 3:4

### Beslut

Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut och återförvisar ärendet för förnyad prövning.

### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden i Trelleborgs kommun har i beslut den 25 augusti 2009, § 141, avslagit ansökan om bygglov för nybyggnad av två vindkraftverk på fastigheterna Grönby 24:3 och Sörby 3:4. Som skäl för beslutet anfördes bl.a. följande. Miljönämnden tillstyrker ansökan och uppvisar om att krav kommer att ställas på verksamheten enligt miljöbalken, vilka innebär att omgivningen inte utsätts för störning med avseende på buller och skuggor. Synpunkter har inkommit från berörda fastighetsägare och boende i området. Ansökan uppvisar ett flertal brister. Ansökan bygger t.ex. på att området är av riksintresse för vindbruk vilket är felaktigt. Ansökan behandlar frågor kring rennäringsmen utreder inte närmare påverkan på fågellivet och fladdermöss i det aktuella området. Sökanden avser koppla in verken på Skellefteå Kraft AB:s nät. Ansökan redovisar riksintresseområde utmed kusten, Stavstensudde-Kämpinge samt flera felaktigheter i övrigt kring vad som är riksintressen i området men inte det riksintresseområde som finns inom området och hur detta påverkas och tillgodoses. Förutom bristerna enligt ovan uppvisar prövningen konflikter med andra intressen. Konflikterna med boendeintresset utgör inte bara konflikt med enskilda intressen utan även med det allmänna intresset av att genom boendemiljöer ha en levande landsbygd. Riksintresset för naturvärden påverkas av vindkraftverken vad gäller landskapsbild och naturvärden. Vad gäller fågellivet reser Skånes ornitologiska förening tydliga tveksamheter på saklig grund. Landskapsbilden måste anses bli påverkad väsentligt genom verken och vad gäller

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Plusgiro/Bankgiro	E-post	www
205 15 Malmö	Kungsgatan 13	040-25 20 00 vx	040-25 25 20	6 88 11-9	skane@lansstyrelsen.se	www.lansstyrelsen.se/skane
291 86 Kristianstad	Ö Boulevarden 62 A	044-25 20 00 vx	044-25 25 20	5050-3739		



riksintresset har flera andra prövningar i området visat att detta representerar värden som genom exploateringar svårligen kan tillgodoses. Detta måste i hög grad även gälla aktuell exploatering.

Kraftö Vind AB har överklagat beslutet med yrkande i första hand att Länsstyrelsen ska bevilja bygglov för uppförande av två vindkraftverk på de aktuella fastigheterna och i andra hand att ärendet ska återförvisas till kommunen för ny handläggning. Som skäl för överklagandet har bolaget anfört bl.a. följande. Tjänstemannaskrivelsen, som legat till grund för beslutet, utgår från felaktiga förutsättningar då granskningen inte har beaktat att underlaget har reviderats och kompletterats den 21 april 2009. En reviderad miljökonsekvensanalys har ingivits, och den 28 maj 2009 bemöttes även inkomna synpunkter från närboende skriftligen som skickades till stadsbyggnadskontoret. Länsstyrelsen ska här uppmärksammas på att de ljud- och skuggberäkningar som ligger till grund för ansökan om bygglov var och alljämt är korrekta. Bolaget kontaktade kommunen med anledning av de felaktigheter som förelåg och meddelade att dokumentet har reviderats och ska ersätta tidigare dokument. Det ska tilläggas att miljönämnden, till skillnad från byggnadsnämnden, uppenbarligen har ansett sig kunna göra en bedömning av ärendet på det då aktuella underlaget. Beträffande minsta hänsynsavstånd till bostäder så är det 400 meter som gäller enligt praxis och det kravet uppfylls i ansökan. Miljönämnden har tagit ställning till etableringens påverkan på miljö och hälsa och har funnit att den är acceptabel under förutsättning att bolaget iakttar de av nämnden angivna försiktighetsmåten. Vidare har miljönämnden bedömt att verken inte påverkar naturmiljön negativt. Byggnadsnämnden menar att riksintresset för naturvärden påverkas av vindkraftverken vad gäller landskapsbild och naturvärden, men redogör inte närmare på vilka sätt dessa intressen påverkas. Nämndens motivering är oprecis och intetsägande. I området kring Börringesjön och Havgårdssjön finns ett rikt fågelliv. Avståndet från de planerade verken till de två sjöarna är drygt två km. Fåglar påverkas av alla mänskliga aktiviteter och verksamheter. Elproduktion med vindkraft blir i sammanhanget tvådelat då produktionssättet är miljövänligt men utgör en viss fara för vissa fågelarter i vissa fall. Det är en avvägning som måste göras där samhällsnyttan vägs mot andra intressen. Bolaget har åtagit sig att upprätta ett kontrollprogram för att följa upp hur fågellivet kan komma att påverkas. Byggnadsnämndens prövning av bygglovsansökan är osaklig och slutsatserna saknar grund, emedan beslutsunderlaget har handlagts på ett icke



seriöst sätt. Vidare har ingivna handlingar inte beaktats samt att nämnden inte har gjort en egen bedömning av förutsättningarna för bygglov.

### Skäl för beslutet

Fastigheterna Grönby 24:3 och Sörby 3:4 ligger inom område som varken omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt 8 kap. 12 § PBL ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden bl.a. uppfyller kraven i 2 kap. PBL, inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap. 1 § PBL samt uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ PBL.

I 1 kap. 5 § PBL föreskrivs att vid prövning av frågor enligt PBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska markområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Vid ärenden om bygglov ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn bl.a. till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jordberg- och vattenförhållandena, möjligheterna att anordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar och bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

I 3 kap. 1 och 2 § PBL, jämförd med 3 kap. 14 § PBL, anges att anläggningar ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Vidare ställs krav på att en anläggning inte ska medföra fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

I 3 kap. 3 § MB föreskrivs att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön





Av 3 kap. 6 § MB följer att bland annat att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Översiktsplanen är endast vägledande och således inte bindande. Den utgör dock ett viktigt underlag vid prövningen i ärenden om bygglov och förhandsbesked och vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska ske vid en sådan prövning.

Av handlingarna i ärendet har framkommit bl.a. följande. Det aktuella området omfattas av riksintresse för naturvård (M:N 87). Ansökan avser två vindkraftverk med navhöjd på 85 meter, rotordiameter på 71 meter, totalhöjd på 120 meter samt en maximal effekt om 2 MW.

Av Länsstyrelsens rapport "Vindkraft i Skåne" – Analys och konsekvenser av olika scenarier (Rapport 2003:35) framgår bl.a. följande. Ett generellt skyddsavstånd mellan bostadshus och vindkraftverk går inte att fastställa. Avståndet mellan bostadshus och vindkraftverk måste prövas från fall till fall utifrån den föreslagna anläggningen samt lokal topografi, vegetation eller andra avskärningar. I rapporten anges att avståndet mellan bostadshus och vindkraftverk av dagens storlek (med en totalhöjd som överstiger 100 meter) normalt inte bör understiga 500 meter.

Länsstyrelsen gör följande bedömning i ärendet.

Inledningsvis konstateras att den av Kraftö AB senast reviderade miljökonsekvensanalysen utfördes den 21 april 2009 och därmed i god tid före byggnadsnämndens beslut. Denna analys borde således ha legat till grund för nämndens beslut. Vad nämnden anfört att ansökan är behäftad med felaktigheter kan således inte tillmätas någon betydelse för ärendets prövning.

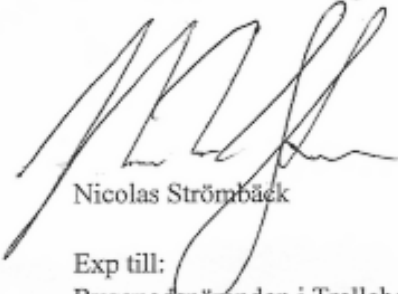
Enligt 2 kap. 1 § PBL ska företräde ges för sådana byggnader och anläggningar som ur allmän synpunkt medför en god hushållning. Förnyelsebar energi hör till



sådan verksamhet som uppfyller syftet med god hushållning. De aktuella vindkraftverken föreslås bli uppförda i ett landskap som omfattas av riksintresse för naturvård. Av handlingarna framgår även att området är häcknings- och födosöksplats för att antal skyddsvärda rovfågelarter. Enligt Länsstyrelsens mening bör påverkan på fågellivet utredas närmare innan beslut om bygglov fattas. Nämnden har i sitt beslut anført att verken påverkar riksintresset för naturvård, men går inte närmare in på vad denna påverkan består i. Nämndens prövning i detta avseende är således bristfällig. Skäl får därmed anses föreligga att återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för förnyad prövning.

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Nicolas Strömbäck, rättsenheten. I ärendet har även deltagit Elisabeth Iversen, naturvårdsenheten.

Detta beslut kan överklagas hos Förvaltningsrätten i Malmö, se nedan.



Nicolas Strömbäck

Exp till:  
Byggnadsnämnden i Trelleborgs kommun

#### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut ska ni skriva till Förvaltningsrätten i Malmö. **Överklagandet ska dock skickas till Länsstyrelsen i Skåne län, Rättsenheten, 205 15 MALMÖ.**

Av överklagandet ska framgå vilket beslut ni överklagar (ange diarienummer) och hur ni vill att beslutet ska ändras. Ni bör också tala om varför ni anser att beslutet ska ändras.

Skrivelsen ska undertecknas. Uppge även namn och telefonnummer. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning bör ni skicka med detta.



Länsstyrelsen måste ha fått ert överklagande **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Är klaganden part som företräder det allmänna ska överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning. Om **förenklad delgivning** tillämpas gäller istället de regler som informerats om i samband med bekräftelsen på överklagandet.

Behöver ni veta mer om hur ni ska göra kan ni kontakta Länsstyrelsen, tel 040-25 20 00 (växel), eller få information på <http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Overklaganden/>

## Intervju med Görel Björklund

**Vad tycker du som är bygglovshandläggare om den nya PBL? Positiv eller negativ?**

Jag är mest positiv.

**Vad tycker du är det mest positiva med förändringen?**

Det första är att man inte får något startbesked föräns man vet att det är tillgängligt, sedan att man har tagit bort byggnmälan, eftersom man inte hade någon kontroll om det var tillgängligt i bygglovet, alltså man kunde inte säga något om tekniska egenskapskraven. Man var alltså tvungen ingen att bevilja ett bygglov utan att veta något om tillgängligheten, brandrisk, hållfastighet osv. sen är det även positivt att man nu försöker få att byggloven vinner laga kraft, men det får vi se, det är fortfarande lite otydligt med internet tidning.

**Är det något du tycker saknas i den nya PBL som du tycker borde varit med?**

Inte vad jag kan se nu, men det kommer möjligtvis dyka upp senare. Det är ju inga stora förändringar i bygglov med tanke på vad som kräver bygglov och vad som inte kräver bygglov. Det skulle vara att man på senare sikt ser att det fortfarande inte har blivit bättre och att bygglov inte vinner laga kraft. Men det återstår att se.

**Tror du att alla privatpersoner känner till att det har kommit en ny PBL?**

Nej det tror jag inte, men många har nog uppmärksammat det via tv, då man har talat om att det kommer att bli dyrare.

**Varför kommer det att bli dyrare för privatpersoner?**

Det beror på SKL, alltså Sveriges kommuner och landsting, de lägger ett förslag till ny taxa. Och om man tar den rakt av så kommer det att bli dyrare, men varje kommun kan reglera sin taxa.

Kommunerna kommer att kunna ta betalt för att lämna planbesked osv.

**Hur gör ni för att meddela till alla att den nya PBL har börjat gälla?**

Det blir framförallt via hemsidan, men trelleborg har inte kommit så långt än.

**Vad tycker du om att byggnmälan nu har blivit inbakad i bygglovsansökan?**

Det är poitivt, eftersom nu kommer de tekniska egenskapskraven att behandlas redan i bygglovsansökan. Byggnmälan har försvunnit. Man får inte ett startbesked föräns men vet att de tekniska egenskapskraven är godkända.

**Kommer det medföra att handläggartiden kommer att bli svår att uppnå?**

Nja man har ju 10 veckor på sig från det att ärendet är komplett. Just nu hinner vi inte med ordentligt, men det är just nu i början. Vi hoppas på att komma ikapp. Man får lov att förlänga handläggartiden med 10 veckor till, men det får inte bero på att man inte har tid eller saknar resurser, utan för att man saknar vissa remisser eller att ett visst arbete inte är klart.

**Tycker du det känns bra att alla bygglov som har godkänts nu kommer att publiceras i post- och inrikestidningar?**

Ja, men det är för att det ska kunna vinna laga kraft.

**Är det bra eller dåligt att bygglov vinner laga kraft?**

Det är bra.

**Tror du att de nya taxorna kommer att medföra till fler svartbyggen?**

Nej det tror jag inte, jag tror att de svartbyggen som görs idag inte beror på pengar utan av att man inte tänker på det.

**Kommer det bli bättre eller sämre med startbesked, tekniskt samråd, slutsamråd och slutbesked?**

Ja det kommer det. Nytt med slutbeskedet är att man inte får ta byggnaden i bruk föräns man har fått slutbevis.

**Känner du att du får mer att göra nu när nya PBL gå i kraft?**

Ja, det kommer att bli mycket mer administrativt arbete.

## Intervju av Jonny Möller och Alexander Jönsson

**Hur ser ni på att man förtydligar den kvalitetsansvariges roll och byter namn till kontrollansvarig?**

Jonny möller " ja det är ungefär som innan inga större förändringar. Det är bara det att den som är kvalitetsansvarig idag kan vara både certifierade och sådan som är lokalt godkända. Lokalt godkända kvalitetsansvariga har ofta många års erfarenhet inom byggbranchen. och det är därför vi här på kommunen kan godkänna dem lokalt. Men efter övergångsperioden 2 maj 2011 till 31 december 2012 kommer vi inte längre kunna godkänna dessa utan alla behöver certifiering. Vilket kan leda till en brist på kontrollansvariga. Men många av dom som är kvalitetsansvariga idag kommer nu att ta certifieringen, inte alla men en del av dem. "

**På vilket vis tror ni detta kommer att påverka byggandet?**

Jonny möller " ur vår synpunkt som inspektörer innebär det att vi vid ett startmöte kommer planera in minst ett arbetsplatsbesök, det kan påverka och göra att de känner av pressen mer. Sen har byggherren sinna egna kontroller och den kontrollansvarige kommer ungefär ha samma roll som idag. Så troligt viss kommer det leda till mer noggrannhet."

**Kommer dialogen med er myndigheter och byggherrarna bli bättre nu?**

Alexander Jönsson "

Jonny möller " Det är ju så att den kontrollansvarige är mellanhanden, vi som går ju aldrig på byggherren utan pratar alltid med den kontrollansvarige först. Det är ju så att vi som inspektörer talar samma språk som de kontrollansvariga och det är därför lättare att föra diskussion med den kontrollansvarige än med byggherren. Ofta kan det vara så att det är en privatperson som bygger villa t.ex. inte är så insatt i alla regler och då är det lättare att gå genom den kontrollansvarige. Så jag tror att dialogen blir lite bättre"

**Tror ni att den övergångsperiod man satt upp kommer medför några problem? Kan det bli så att kontrollplaner kommer skötas slarvigare under övergången?**

Jonny möller " dom kommer ha ögonen på sig lite mer. Det kommer säkerligen bli positivt och då vi kommer göra lite besök kan kontakten med byggherrarna och de kontrollansvariga bli bättre. De flesta som idag är kvalitetsansvariga känner vi till. Och vi vet redan vilka som är bra och vilka som är mindre bra."

**De tekniska egenskapskraven kommer slås ihop med bygglovet. Vad medför detta för fördelar?**

Jonny möller " en av nackdelarna kan var att arkitekterna inte är så insatta i konstruktioner och sånna saker. Fördelarna kan var det att man vid ett tidigt stadie kan sätta lite krav på grejor. Och att man på så vis slipper komplettera med så mycket ritningar senare. Mindre efterarbete."

**Om man ser på det tidigare sättet med ett bygglov som följdes av bygganmälan. Vilka problem hade man här som lett till förändringen?**

Jonny möller " ibland kunne vissa mått inte stämma. Lite räkne fel kunde bli fel."

**Tillgänglighetskraven är ett av de tekniska egenskapskraven som nu får en tidigare inverkan.**

**Kommer detta medföra några för resp nackdelar?**

Jonny Möller "Det kommer till mest medför fördelar. Allt från perkeringsplatser 25 meter från ingången till ramper och markförhållande kommer medföra att det är lättare för den som är handikappad. Alla kan bli handikappade, temporärt eller permanent, skidolyka med brutet ben eller trafikolyka som leder till förlamning. Då är det bra om man bygger långsiktigt."

**Känner du att du får mer att göra nu när nya pbl går i kraft?**

Alexander Jönsson " ja absolut kommer det bli mer att göra. Innan hade vi bara ett möte under processen. Nu kommer vi ha både ett startmöte och ett slutmöte. Dessutom kommer vi att ha minst ett arbetsplatsbesök. Så från ett moment per bygge nu kommer det bli minst tre moment. Det kommer i och för sig vara lite omväxling att komma ut på byggen och se men pappersarbetet är fortfarande det samma. Så det är klart att vi kommer få mer att göra."

**vad tycker du allmänt om förändringen som gjorts av pbl?**

*Jonny Möller " mesta med ny pbl är positivt. Jag kan dock tycka att övergången nu den 2 maj 2011 är lite fel. Det hade varit bättre om övergången hade varit under höst eller vinter, för nu under under vår och sommar byggs det som mest och flest ansökningar görs nu precis innan sommaren. Så det hade varit bättre att vänta med övergången tills efter semestern. Jag kan också säga att boverket och länsstyrelsen inte hjälpt oss i kommunen med tillräcklig information och mallar. Mallar i form av bygglovs mallar och anmälnings mallar anpassade till den nya lagen."*

*Alexander Jönsson " det hela känns som sagt lite bakvänt när många av förordningaroch mallar inte riktigt var klar hos boverket och länsstyrelsen.självkklart skulle allt material vara klart innan lagen trädde i kraft.Det innebär att vi här på kommunen förutom att lära oss en ny lag och nya rutiner även måste ta fram materialet själv vilket kräver mycket jobb."*

### **3GRANSKNINGSYTTRANDE**

Bygglov

Datum: 2011-09-12

#### **Gyrid 1 – Nybyggnad av enbostadshus.**

Dnr: 2011/206

---

#### **Förslag till beslut**

Ansökan avslås med stöd av 8 kap 11 § 1. plan- och bygglagen och med hänvisning till granskningsyttrande 2011-09-12, eftersom åtgärden strider mot detaljplanen.

#### **Ärendet**

Fastigheten är 810 kvm och ligger på Sven Tveskäggs väg 6. Sökande är Ronnie Clair som äger fastigheten tillsammans med Cecilia Maria Clair. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Enligt ansökan är byggnadsarean 238 kvm.

Bygglov krävs enligt 8 kap 1 § 1. plan och bygglagen.

Fastigheten ligger inom område med detaljplan DP 150



Högsta tillåtna byggnadsarea är 25 procent av tomtarean.

Minsta tomtstorlek är 800 kvadratmeter.

Grundläggning skall utföras radonskyddat.

Endast källarlösa hus.

Dagvattenbrunn skall utföras på egen tomt enligt kommunens anvisning.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns mot grannfastighet och parkmark samt minst 2 meter från tomtgräns mot lokalgata.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,4 meter.

Enstaka takkupor kan prövas lämpliga oavsett föreskriven byggnadshöjd.

Komplementbyggnad skall placeras minst 5 meter från tomtgräns mot gata och minst 2 meter från grannfastighet eller sammanbyggas med komplementbyggnad på grannfastighet.



Komplementbyggnad får ej ha större byggnadsarea än 50 % av befintlig eller planerad huvudbyggnad och i övrigt underordnas denna.

Fasader skall vara putsade eller i murtegel.  
Färgsättning skall samordnas.  
Komplementbyggnader får även ha fasader av träpanel.

Takmaterial skall vara tegelröda takpannor.

Ej valmade tak.

Takvinkel skall vara 27-47 grader.

Plank och murar kan tillåtas, efter normal bygglovprövning, i gräns mot grannfastighet, dock ej närmare gata eller allmän plats än vad som tillåts för byggnad. Plank och murar tillåts ej mot gata eller allmän plats.

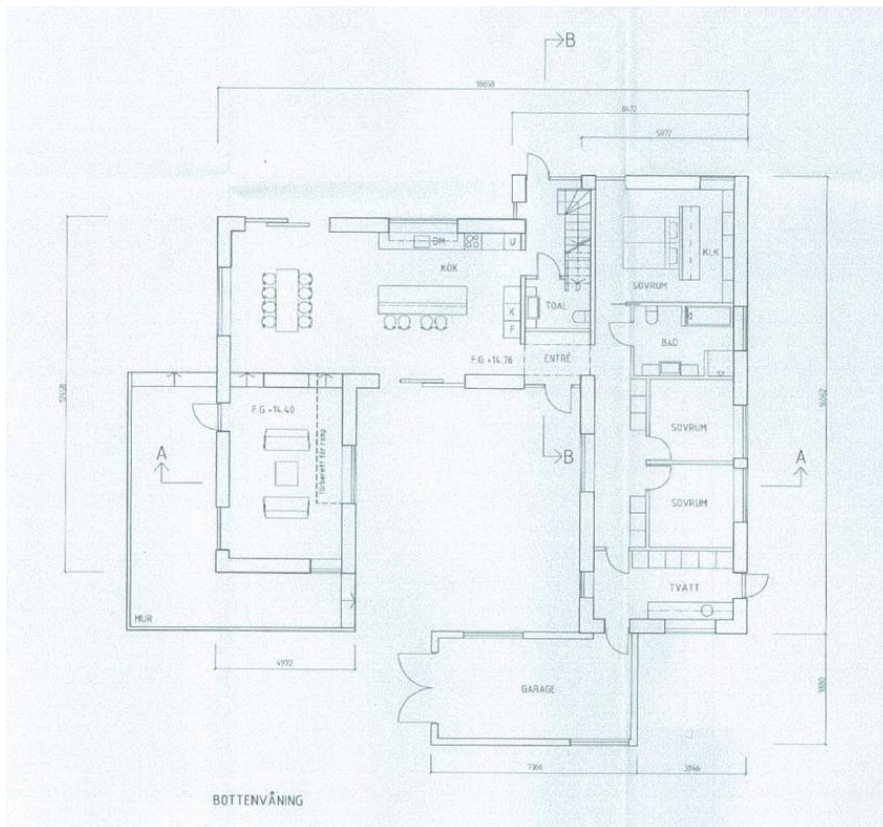
Solfångare i takfallens sluttning är ej bygglovpliktiga.

Enligt detaljplanen får högst 25 % av fastighetsarealen bebyggas. Det innebär en byggrätt på 202.5 kvm. Enligt ansökan är den förslagna byggnaden 238 kvm. Det innebär en överyta på 36 kvm och en avvikelse på 17.5 %.

Enligt detaljplanen ska takmaterial vara tegelröda takpannor. Enligt ansökan är taket på garaget av svart papp.

Enligt detaljplanen ska huvudbyggnad ligga minst 4 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

Enligt 8 kap 4 § plan och bygglagen definieras komplementbyggnader som fristående uthus, garage och andra mindre byggnader som tillhör en- och tvåbostadshus. Eftersom samliga byggnader är sammanbyggda med varandra är hela byggnaden en huvudbyggnad där samtliga byggnadsdelar ska ligga minst 4 meter från tomtgräns mot granne.



### Bedömning och förslag till beslut

Enligt 8 kap 11 § plan och bygglagen ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området.
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10--18 §§.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen.

Ansökan innebär sammanlagt följande avvikelser:

- ◆ Den totalt tillåtna byggnadsarean överskrids med 36 kvm, en avvikelse på 17.5 %.
- ◆ Garagetaket utformas med svart papp. Enligt detaljplanen ska takmaterial vara av röda betongpannor.
- ◆ Del av huvudbyggnaden hamnar 2 meter från tomtgräns mot granne. Enligt detaljplanen ska huvudbyggnad ligga minst 4 meter från tomtgräns mot granne.

Bedömningen görs att de sammanlagda avvikelserna från detaljplanen inte kan betraktas som mindre. Bedömningen görs att ansökan strider mot detaljplanen och att bygglov därför inte kan beviljas.

**Stadsbyggnadskontoret föreslår att ansökan avslås.**

---

Görel Björkengren