



Information om

Ny plan- och bygglag

2010:900



Från den 2 maj gäller nya regler för byggande:

- Bygglövsansökan ska innehålla nya uppgifter.
- Vissa arbeten kräver att det görs en anmälan till kommunen.
- Lite större projekt kräver att det finns en kontrollansvarig, KA, knuten till projektet.
- Det krävs ett startbesked innan man får påbörja ett arbete som kräver lov eller anmälan.
- Byggherren och KA m fl kommer att kallas till ett tekniskt samråd innan man kan få startbesked.
- Byggnadsinspektörerna kommer i ökad utsträckning att göra arbetsplatsbesök.
- Innan det som byggs tas i bruk måste byggherren ha fått ett slutbesked
- Innan ett slutbeskedet kan ges kommer byggnadsinspektören normalt att ha ett slutsamråd på bygget.
- Sanktionsreglerna skärps. Ett svartbygge kan bli mycket dyrt.
- Att starta byggandet av ett normalt småhus utan startbesked kan kosta över 40 000 kr i sanktionsavgift.

Bygglov/anmälan

Liksom tidigare krävs bygglov för att bygga nytt, bygga till eller väsentligt ändra användningen av en byggnad. Inom detaljplan krävs också marklov för att ändra marknivån och rivningslov för att riva en byggnad.

- En ansökan om lov måste vara skriftlig enligt nya PBL.
- Liksom tidigare ska den innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för lovprövningen.
- *Nytt är att även den eller de som byggherren föreslår som kontrollansvarig, KA, ska anges redan i lovansökan.*

Om ansökningen avser ett småhus och gäller en liten tillbyggnad eller annan liten ändring ska det även finnas med tillräckligt med handlingar för att ett startbesked ska kunna ges redan i samband med lovet. Det kan handla om handlingar med uppgifter om bärande stomme, brandskydd, energihushållning, tillgänglighet eller fuktsäkerhet. BN ska enligt nya PBL meddela ett lov inom 10 veckor från att fullständiga handlingar har kommit in. Om det behövs p g a t ex en utredning, får dock tiden förlängas med ytterligare 10 veckor. Sökanden ska i så fall informeras om förlängningen innan den första perioden gått ut. När en fullständig ansökan har kommit in skickar kommunen ett meddelande om detta.

I stället för lov krävs att man anmäler vissa åtgärder. Det gäller t ex om man vill göra viktiga ändringar i konstruktionen, ventilationen, VA-systemet, eldstäder eller i rökkanalen. *Nytt är att en ändring som väsentligt ökar brandrisken också ska anmälas.* Att missa att göra en anmälan när en sådan krävs kan kosta drygt 10 000 kr i sanktionsavgift.

Bygglovsbeslutet

Bygglovsbeslutet kommer att innehålla uppgifter om vem eller vilka som ska vara KA, eller att det inte behövs någon KA. I bygglovet kommer det att stå att det *först krävs ett startbesked innan arbetet kan påbörjas*. Som tidigare ska beslutet även innehålla uppgifter om lovens giltighetstid samt ev. villkor och upplysningar.

När det gäller giltighetstiden ska arbetet ha påbörjats inom två år och avslutats efter fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Om ingen överklagar handlar det om någon månad efter beslutet.

Den som fått bygglov och andra som är direkt berörda av beslutet kommer att delges beslutet, liksom eventuella grannar som har motsatt sig byggprojektet. Lovbeslutet kommer även att kungöras i nätversionen av Postoch Inrikes Tidningar. Detta innebär att även okända sakägare kan få kännedom om beslutet. Ett meddelande om detta skickas till de allra närmaste grannarna och andra kända sakägare, om de inte är för många.

När behövs en kontrollansvarig, KA ?

För nästan alla bygg-, mark- och rivningsprojekt ska det finnas en kontrollansvarig, KA. Det är samma funktion som tidigare men arbetsuppgifterna är mer omfattande. Det behövs dock ingen KA för en liten tillbyggnad av ett småhus eller för ett garage, uthus eller dylikt. Men byggnadsnämnden kan bedöma att det behövs en KA även för sådana åtgärder.

En kontrollansvarig ska ha en självständig ställning i förhållande till den som bygger, *d v s entreprenören kan inte samtidigt vara KA*. En KA ska hjälpa byggherren att ta fram en kontrollplan för bygget och även vid ändringar eller rivningar hjälpa till med att inventera om det kan finnas något farligt avfall i rivningsmassorna, t ex PCB, kvicksilver, asbest eller något annat farligt. *Den viktigaste uppgiften blir ändå att se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs.*

Då KA noterar avvikelser ska detta rapporteras till byggherren och vid behov meddelas byggnadsnämnden. KA ska även medverka vid det tekniska samrådet och vid byggnadsinspektörens besök på arbetsplatsen. I fortsättningen ska KA dokumentera sina arbetsplatsbesök och notera iakttagelser som kan vara av värde inför slutbeskedet. Inför slutsamrådet ska KA också skriva ett utlåtande över alla sina iakttagelser.

Det är väl värt att anlita en ambitiös KA eftersom han/hon kan förhindra att onödiga fel görs på bygget. Ett felaktigt arbetsutförande kan stå byggherren dyrt.

Startbesked krävs för att få börja bygga



En av de största förändringarna i nya PBL är att byggherren måste få ett startbesked, innan bygget startar. Att byggherren får ett startbesked innebär att byggnadsnämnden har godkänt att en eller fler åtgärder får påbörjas, eftersom nämnden har bedömt att dessa kommer att uppfylla de krav som ställs på en byggnads egenskaper.

Genom startbeskedet fastställer byggnadsnämnden den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna, utifrån det som kommit fram i det tekniska samrådet eller i handläggningen av ärendet. Beslutet kan även innehålla villkor för att få påbörja åtgärderna t ex att en kompletterande grundundersökning måste göras eller att vissa tekniska lösningar måste redovisas tydligare.

I startbeskedet bestäms också villkor och en ungefärlig tidpunkt för utstakningen. Beslutet kan också behandla vilka kompletterande handlingar som måste lämnas in.

En stor ändring är att start- och slutbesked även behövs för mark- och rivningsåtgärder. Byggnadsnämnden kan vägra att skriva ut ett startbesked. Det kan t ex hända om byggherren, trots byggnadsnämndens påpekande inte vill ändra en teknisk lösning, som inte kommer att kunna uppfylla Boverkets föreskrifter. Ett vägrat startbesked kan naturligtvis överklagas.

Tekniskt samråd innan startbesked

I nya PBL är det tekniska samrådet ett av flera viktiga moment för att säkerställa att byggnaden klarar kraven på en byggnads egenskaper. Det är för byggherrens skull som regeln har införts om att byggherren, KA och en byggnadsinspektör ska träffas och diskutera igenom de tekniska lösningarna. Ingen vill att huset t ex ska bli brandfarligt, att grunden ska sätta sig eller att de som bor där ska bli sjuka av mögel.

Byggnadsnämnden ska kalla till ett tekniskt samråd; när det krävs en KA, om det inte är uppenbarligen onödigt. Byggnadsnämnden kallar byggherren och KA till det tekniska samrådet direkt efter att lov har beviljats eller en anmälan har kommit in.

För små ärenden behövs oftast varken någon KA eller något tekniskt samråd. Inför det tekniska samrådet ska byggherren skicka in ett förslag till kontrollplan, som byggherren med hjälp av KA har tagit fram. Eftersom det tekniska samrådet genomförs så nära efter lovet, bör byggherren och KA redan under bygglovsskedet ha diskuterat fram ett förslag till kontrollplan.

Genom startbeskedet har byggnadsnämnden bedömt att byggåtgärderna kan antas komma att uppfylla de tekniska kraven. För att kunna göra denna bedömning behöver naturligtvis byggnadsnämndens handläggare ha möjlighet att se olika handlingar som visar utförandet. Om de inte redan är inskickade ska byggherren ta med dem till samrådet, eller till ett senare samråd.

Kontrollplan

Kontrollplanen är grunden för det tillsyns- och kontrollsystem som infördes i PBL år 1995. Kontrollplanen har ibland betraktats som en ganska meningslös pappersprodukt. Allt för ofta har kontrollplanen bara innehållit en lista över övergripande tekniska krav, med en kolumn för vitsordad kontroll och datum och signaturer på det som sägs har kontrollerats. Den har därför inte sagt så mycket om detaljerna kring kontrollerna.

Enligt nya PBL ska KA och byggherren ta fram en kontrollplan som innehåller uppgifter om:

- *Vilken kontroll som ska göras*
- *Kontrollmetod*
- *Underlag för kontrollen, t ex ritningar eller fabrikanta visningar*
- *Vem som ska göra kontrollerna.*
- *Vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden.*
- *Vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden kommer att göra och när besöken ska ske.*
- *Hur ev. farligt avfall kommer att tas om hand.*
- *Hur ändringar görs varsamt och förbudet mot förvanskning beaktas.*

Det är viktigt att kontrollpunkterna blir tydligt definierade, t ex att dräneringsledningens läge och lutning ska kontrolleras. En bekräftelse genom en signatur kan då vara lite mer förtroendeingivande, än om kontrollpunkten bara hade varit att: Grundläggning ska kontrolleras.

Byggnadsinspektören kommer på besök



Riksdagen har beslutat att det är viktigt att byggnadsinspektören kommer ut ibland på bygget för att se till hur det går. I nya PBL krävs därför att byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöker arbetsplatsen. Detta gäller när man genomfört ett teknisk samråd och ett besök inte kan anses obehövt. Arbetsplatsbesöken ska alltid göras vid stora eller komplicerade projekt.

Byggnadsinspektören kommer då att se efter att kontrollplanerna följs, att den kontrollansvarige är närvarande som överenskommit och att inget uppenbart strider mot byggreglerna. Detta är till för att öka byggherrens trygghet att bygget blir riktigt gjort. I många fall kommer byggnadsnämnden att *kalla till ett slutsamråd på byggarbetsplatsen*. Då kommer byggnadsinspektören gå igenom om det finns förutsättningar att lämna ett slutbesked.

Slutbeskedet är viktigt

Konstaterar byggnadsnämnden att kontrollplanen följts, att bygglovets följts, att eventuella villkor följts och att Boverkets byggregler förefaller att ha följts *ska byggnadsnämnden skriva ut ett slutbesked, vilket är en förutsättning för att få ta byggnaden eller byggåtgärden i bruk.*

Banker och försäkringsbolag kommer kanske att efterfråga slutbeskedet och inte minst framtida köpare blir angelägna om att det finns. Att ändå ta byggåtgärden i bruk kan leda till en mycket stor sanktionsavgift, över 40 000 kr.



Taxan blir kanske lite högre men byggherren kommer att få mer för pengarna

Som framgått av tidningsartiklar kommer bygglovstaxan i de flesta kommuner att justeras. Skälet är att kommunerna i fortsättningen kommer att satsa mer resurser för att förhindra att inte onödiga misstag görs i byggandet, på grund av t ex okunskap, slarv eller stress. Detta för att skydda byggherrens intressen. Misstag kan annars komma att kosta byggherren oöverstigliga summor att rätta till.

Enligt lagen är det byggherren som har hela ansvaret för att krav följs och att dessa kontrolleras. Eftersom de flesta byggherrar är okunniga om dessa regler är det regeringens förhoppning att en duktig KA i kombination med byggnadsnämndens ökade insyn i projekten ska leda till att vi får ett bättre byggande ett bättre byggande.

FALU  KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret
791 83 FALUN
023-830 00
www.falun.se