

Plan- och bygglagen i din vardag

Plan och bygglagen är den lag i Sverige som reglerar samhällets krav på planering och byggande. Som medborgare finns det flera situationer där du kan möta plan- och bygglagen i din vardag.

Från den 2 maj 2011 gäller den nya plan- och bygglagen, PBL. Den ersätter den gamla plan- och bygglagen från 1987 och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (BVL), m.m. I den nya lagen moderniseras reglerna och språket samtidigt som det blir en skärpt kontroll över byggandet.

Många gånger tänker du kanske inte på att det är plan- och bygglagen som gör att du har rätt och möjlighet att ta del av förändringar som händer i miljön runt omkring dig. Du kan vända dig till oss på kommunen om du vill ta del av de förslag till detaljplaner eller färdiga detaljplaner som finns för ditt bostadsområde. Där kan du till exempel se om vi vill göra det möjligt att bygga ut ditt bostadsområde eller göra andra ändringar som kan vara intressanta för dig. Du kan även vända dig till oss när du vill ta del av den aktuella översiktsplanen som vi tagit fram för hela kommunen.

Den vanligaste kontakten med lagen är kanske när du själv tänker bygga något. Det är då bestämmelserna i plan- och bygglagen reglerar var och hur du får bygga.

Översiktsplan

I plan- och bygglagen står det att vi på kommunen ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen anger hur vi på lång sikt tänker använda olika mark- och vattenområden, men även hur den redan byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Till exempel vilka områden som är tänkta för industri, bostadsområden, parker och friluftsområden. Under varje mandatperiod måste vi se över planen och pröva så att den fortfarande är aktuell.

Översiktsplanen tar vi fram i dialog med länsstyrelse och andra myndigheter och organisationer som har intressen i området – i ett så kallat samråd.



Utställning

När det finns ett förslag till översiktsplan ställer vi ut den under två månader och då har du möjlighet att tycka till. Det måste du göra skriftligen. Ofta finns förslagen också på vår kommuns webbplats.

Detaljplan

Utifrån översiktsplanen tar vi sedan fram juridiskt bindande detaljplaner för områden i kommunen. Om du själv ska bygga eller om du är intresserad av ett område som det ska byggas i, är det viktigt att du tar reda på om det finns en detaljplan för området eller inte.



Om det inte finns en detaljplan är det vi på kommunen som avgör om det behövs tas fram en sådan för området innan du kan börja bygga. Det finns flera olika faktorer som avgör om en detaljplan behövs. Det beror till exempel på om det ska bli en sammanhållen bebyggelse där du tänkt bygga eller om ditt bygge medför en betydande miljöpåverkan.

När vi tar fram detaljplaner samråder vi med dig om du berörs av planen. Vi kungör förslaget på kommunens anslagstavla och i en ortstidning och det kan sedan granskas under minst tre veckor. Förslaget går ofta också att hitta på vår webbplats.

Ansökan om lov

Om du vill bygga ett hus eller göra vissa andra åtgärder måste du ansöka hos oss på kommunen om lov, om så behövs. Detta krävs oavsett om det behövs en detaljplan eller inte för området. Från det att du lämnat in din ansökan har vi tio veckor på oss för att handlägga ditt ärende. Om din ansökan behöver kompletteras med uppgifter räknas tiden efter det att kompletteringarna kommit in. Behövs mer utredning har vi möjlighet att förlänga med ytterligare tio veckor.



Med nya plan- och bygglagen ska byggnaden och tomtens tillgänglighet prövas redan i bygglovet. Det innebär att du redan från början får ett beslut om att din byggnad följer de tillgänglighetskrav som finns för olika funktionshinder. Tidigare behövde du parallellt med ansökan om bygglov också göra en bygganmälan. Det behöver du inte göra i och med nya pbl. Men för vissa åtgärder som du inte behöver söka bygglov för måste du fortfarande göra en anmälan. Det innebär att du måste lämna in en anmälan till oss om du till exempel ska installera en eldstad i din bostad eller om du ska göra större inre ändringar i ditt hus, konstruktion eller planlösning.

För vårt arbete med ansökan om lov och anmälan måste du

betala en avgift till oss. Hur stor avgiften är kan variera från kommun till kommun, men vi får inte ta ut mer i avgift än vad det kostar oss att hantera ditt ärende.

Är du osäker om du behöver ansöka om lov eller om åtgärden du ska göra är anmälningspliktig får du ta gärna kontakt med oss så hjälper vi dig.



Laga kraft

När vi beslutat om lov måste vi normalt delge beslutet till dig och de personer som haft invändningar. Vi på kommunen måste också kungöra beslutet i Post- och Inrikestidningar. Personer som ska delges kan överklaga beslutet inom tre veckor från delgivningen. De personer som inte delges kan överklaga beslutet inom fyra veckor från kungörelsen i Post- och Inrikestidningar. Att ett beslut vinner laga kraft innebär att beslutet inte längre kan överklagas.

Kontrollansvarig

När du ska bygga, riva eller utföra markåtgärder måste du oftast anlita en kontrollansvarig (KA). Det är du som är byggherre som anger förslag till KA i ansökan. Den kontrollansvarige ska bland annat hjälpa dig att ta fram ett förslag till kontrollplan och se till att den och de bestämmelser och villkor som gäller följs. Den kontrollansvarige ska även vara med på tekniska samråd, besiktningar, kontroller och vid byggnadsnämndens arbetsplatsbesök på ditt bygge. Vid enklare åtgärder behöver du ingen kontrollansvarig. Är du osäker på om du behöver en kontrollansvarig eller inte får du gärna ta kontakt med oss på kommunen så hjälper vi dig.

Efter den 31 december 2012 är det krav på att de som arbetar som kontrollansvariga måste vara certifierade, det vill säga godkända, för att få utföra kontroller.

Tekniskt samråd



När du fått ditt beslut om bygglov kallar byggnadsnämnden dig till ett tekniskt samrådsmöte (f.d. byggsamråd). Om du ska bygga enklare byggen behöver du inte kallas till ett sådant möte.

På det tekniska samrådet diskuterar vi bland annat byggets planering och organisation, ditt förslag till kontrollplan och handlingar som du har lämnat in. I kontrollplanen ska bland annat framgå vilka kontroller som ska göras, vad som ska kontrolleras och vem som ska utföra kontrollen.



Startbesked

Om vi efter det tekniska samrådet bedömer att lagens krav kan uppfyllas får du normalt sett ett startbesked.

I startbeskedet fastställs kontrollplanen för bygget och de eventuella villkor som måste uppfyllas innan du påbörjar bygget. Startbeskedet innebär att du får påbörja ditt bygge. Det är viktigt att du inte påbörjar arbetet innan du fått startbeskedet, för då kan vi ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.

Kommunens arbetsplatsbesök

När ditt bygge har varit igång en tid ska vi, enligt nya pbl, besöka byggarbetsplatsen (arbetsplatsbesök). Detta ska normalt sett göras minst en gång under byggtiden. Hur många besök och när dessa besök ska utföras bestäms på det tekniska samrådet och finns även med i startbeskedet. Vid enklare byggen behövs inget arbetsplatsbesök och detta bestäms under det tekniska samrådet. Vid besöket tittar vi bland annat på att kontrollplanen följs.



Slutsamråd

När ditt bygge närmar sig sitt slut är det dags för slutsamråd. Det är vi på kommunen som kallar till slutsamrådet och de som kallas är du som byggherre, den som arbetat som kontrollansvarig och övriga som kommunen tycker bör vara med. Normalt hålls slutsamrådet på byggarbetsplatsen.

Under mötet går man bland annat igenom utlåtanden som den kontrollansvarige gjort och ser efter så att kontrollplanen har följts. Detta möte ligger sedan till grund för att du ska få ditt slutbesked.

Slutbesked

När du visat att alla krav för åtgärderna enligt lovet,



kontrollplanen, startbeskedet och eventuella kompletterande villkor är uppfyllda och kommunen vi inte har skäl att ingripa så avslutar vi ärendet och ett slutbesked utfärdas till dig.

När detta är klart får du ta din byggnad i bruk och börja använda den.

Du får inte flytta in före du fått slutbeskedet, om du gör det kan vi ta ut en byggsanktionsavgift.

Om vi bedömer att det finns brister som inte är försumbara och som behöver åtgärdas eller att en kontroll behöver göras senare så får ett så kallat interimistiskt slutbesked meddelas. I det beskedet beskriver vi i vilken omfattning du får använda byggnaden. När åtgärderna har genomförts kan du få ditt slutbesked.

Faktaruta

Den förra plan- och bygglagen (1987:10) gällde från 1987 och ersatte då bl.a. byggnadslagen. Den 21 juni 2010 beslutade riksdagen om att anta en ny plan- och bygglag (2010:900) efter regeringens proposition 2009/10: 170 En enklare plan- och bygglag. Den nya plan- och bygglagen gäller från och med den 2 maj 2011. Den nya lagen ersätter den förra plan- och bygg-lagen och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Den förra plan- och byggförordningen (1987:383) och förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. har upphävts och ersätts av en ny plan- och byggförordning (2011:338) som gäller från den 2 maj 2011.

Boverket ger ut föreskrifter och allmänna råd till bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL och plan- och byggförordningen, PBF. Föreskrifterna preciserar bestämmelserna och de allmänna råden ger vägledning om hur bestämmelserna i lagen och förordningen kan tillämpas. De allmänna råden är till skillnad mot föreskrifterna inte bindande.