

Plan- och bygglagen – information

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.

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. Detaljplaner innehåller bestämmelser om var man får bygga, vad byggnader och markområden får användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning i stora drag o.s.v.

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.



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 finns 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.

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.

För vissa åtgärder som du inte behöver söka bygglov för måste du 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 ansökan om lov eller om åtgärden du ska göra är anmälningspliktig får du gärna ta 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 bygg- och miljönämndens arbetsplatsbesök på ditt bygge. De som arbetar som KA måste vara certifierade, det vill säga godkända, för att få utföra kontroller. Vid enklare åtgärder behöver du ingen KA. Är du osäker på om du behöver en KA eller inte får du gärna ta kontakt med oss på kommunen så hjälper vi dig.



Tekniskt samråd

När du fått ditt beslut om bygglov kallar bygg- och miljönämnden dig till ett tekniskt samrådsmöte. 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 om byggnationen klarar kraven enligt Boverkets Byggregler, BBR. I kontrollplanen ska bland annat framgå vilka kontroller som ska göras, vad som kontrolleras och vem som utför kontrollen. I BBR finns krav på bland annat tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga, bärförmåga, brandskydd, hygien och hälsa, buller, säkerhet vid användning och energihushållning.

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 ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.



Kommunens arbetsplatsbesök

När ditt bygge har varit i gång en tid ska vi 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 KA och övriga som kommunen tycker bör vara med. Normalt hålls slutsamrådet på byggarbetsplatsen.

Under mötet går man bland annat igenom utlåtanden som KA 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 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.

Text: Boverket

Illustrationer: Kiran Maini Gerhardsson/ Boverket