



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rapport om byggnadsnämndernas tillsyn och tillämpning av plan- och bygglagen under 2015

Enligt 8 kap. 14 § plan- och byggförordningen

Rapportnr: 2016:07

ISSN: 1403-168X

Rapportansvarig: Kajsa Reimers

Medverkande: Helena Carling och Johan Apelman

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsbyggnadsenheten

Rapporten finns som pdf på www.lansstyrelsen.se/vastragotaland under Publikationer/Rapporter.

Byggnadsnämndernas tillsyn och tillämpning av PBL 2015

i Västra Götalands län

Denna rapport är en sammanställning av hur byggnadsnämndernas arbete med tillsyn samt tillämpningen av PBL har sett ut under 2015 i Västra Götalands län. Sammanställningen grundar sig på de svar som kommit fram i samband med den enkätundersökning som gjorts bland alla byggnadsnämnder i Sverige. Samtliga kommuner i länet har besvarat enkäten.

Målet med detta arbete är att göra den uppföljning och utvärdering som plan- och byggförordningen ålägger länsstyrelserna att göra. Regeringen har beslutat att länsstyrelserna under 2015 särskilt ska granska kommunernas tillsyn av bestämmelserna om energihushållning och energieffektivisering samt lekplatser i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter. Länsstyrelserna har också fått i uppdrag att särskilt följa upp och analysera kommunernas tillämpning av bestämmelserna om komplementbyggnad, komplementbostadshus och om vissa tillbyggnader och takkupor enligt 9 kap. 4 a och b §§ plan- och bygglagen.



Skrotrisses lekplats i Trollhättan. Foto: Joakim Johansson ©

KOMMUNERNA I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

ALE – ALINGSÅS – BENGTSFORS – BOLLEBYGD – BORÅS – DALS-ED – ESSUNGA
FALKÖPING – FÄRGELANDA – GRÄSTORP – GULLSPÅNG – GÖTEBORG – GÖTENE
HERRLJUNGA – HJO – HÄRRYDA – KARLSBORG – KUNGÄLV – LERUM – LIDKÖPING
LILLA EDET – LYSEKIL – MARIESTAD – MARK – MELLERUD – MUNKEDAL – MÖLNDAL
ORUST – PARTILLE – SKARA – SKÖVDE – SOTENÄS – STENUNGSUND – STRÖMSTAD
SVENLJUNGA – TANUM – TIBRO – TIDAHOLM – TJÖRN – TRANEMO – TROLLHÄTTAN
TÖREBODA – UDDEVALLA – ULRICEHAMN – VARA – VÅRGÅRDA – VÄNERSBORG
ÅMÅL – ÖCKERÖ

Fakta om Västra Götalands län

Västra Götalands län har cirka 1,6 miljoner innevånare och en yta på 23 942 km². Länet består av 49 kommuner som har mycket skiftande befolkningsmängd, area och villkor för sin utveckling. Störst befolkning har Göteborg, Borås och Mölndal. Tretton kommuner har färre än 10 000 innevånare.



Läget i länet

Kommunens byggnadsnämnd har ansvar för tillsyn inom all bebyggd miljö och byggnadsnämndernas uppdrag är lika viktigt som det är brett. Den byggda miljön påverkar alla i vardagen, och en väl fungerande tillsyn kan förhindra sjukdomar, olyckor och diskriminering. Plan- och bygglagen pekar särskilt ut ventilation, tillgänglighet och hissar som preciserade tillsynsområden. Sammantaget visar enkäterna att byggnadsnämnderna i Västra Götalands län fortfarande har svårt att uppfylla lagens krav på tillsyn, uppföljning och utvärdering fullt ut.

Sammanfattning

Länsstyrelserna har skickat ut gemensamma enkäter till alla landets kommuner, med syftet inhämta kunskap för regleringsbrevsuppdrag som länsstyrelserna fått för att följa upp och utvärdera byggnadsnämndernas tillsynsarbete. I samband med detta uppdrag ska länsstyrelsen särskilt analysera hur byggnadsnämnderna utövar tillsyn och tillämpar reglerna gällande energihushållning och energieffektivisering, lekplatser samt hur de tillämpar bestämmelserna om komplementbyggnad, komplementbostadshus och vissa tillbyggnader och takkupor enligt 9 kap. 4 a och b §§. Rapporten är en sammanställning av de svar som kommunerna i Västra Götalands län har gett och Länsstyrelsens analys och reflektion över svaren. Enkätens frågor behandlar nämndernas tillämpning av lagen, vilka problem nämnden anser att det finns och vilken typ av vägledning som behövs.



Foto: Kajsa Reimers ©

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Tillsyn energihushållning och energieffektivisering.....	4
Tillsyn lekplatser.....	5
Tillämpning gällande vissa bostadskompetteringar.....	7
Uppföljning och utvärdering 2015	8
Behov av vägledning	8
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering.....	9
Bilaga 2 Redovisning av tillsyn över lekplatser	17
Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar	20

Tillsyn energihushållning och energieffektivisering

Målet med byggnadsnämndens tillsyn över energihushållning och energieffektivisering är att på sikt minska byggnadernas energiförbrukning. Syftet är att Sverige ska nå de mål som vi har förbundit oss att följa inom energiområdet för att undvika negativa konsekvenser för miljön och klimatet.

Byggnadsnämnden har huvudsakligen tillsyn över att nya byggnader uppfyller kraven i Boverkets byggregler (BBR), att det finns förslag på energieffektivisering vid obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och att befogade energikrav ställs vid ändringar och ombyggnader.

Kraven på energihushållning regleras i 2 kap. 3 §, 5 §, 6 § och i 8 kap. 4 §, 23 § PBL, i 3 kap. 14 §, 15 § PBF samt i 9 kap. BBR. Därutöver regleras i 5 kap. 3 § och 4 § PBF att det ska undersökas om ventilationen kan energieffektiviseras och kontrollanten ska lämna uppgifter som gör det möjligt att beräkna hur mycket energi som ventilationen förbrukar.

Sammanställning av enkäten och Länsstyrelsens analys av resultatet

Drygt hälften av byggnadsnämnderna anser att det finns svårigheter med att tillämpa lagen när det gäller energifrågor. Kommentarerna rör dels att det är svårt att förstå hur lagen ska tillämpas i praktiken och vilka möjligheter det finns att ingripa. Man anser också att man inte har tillräcklig kompetens för att bedöma om en energiberäkning är rimlig. Man påpekar också att energikraven påverkas av de boendes användning och att den baseras på byggnadens area. En barnfamilj som bor i ett litet hus löper alltså större risk att överskrida kraven än ett par i en spatiös villa, trots att barnfamiljen kanske gör av med mindre energi per person.

Nämnderna uppger också att energifrågor är ett lågt prioriterat område för nämnden och att vägledning från berörda myndigheter behöver förbättras. De tycker att vägledningen bör inriktas på att förtydliga regelverket, så att det blir lättare att tillämpa det i praktiken.

Cirka en tredjedel av byggnadsnämnderna har stött på ansökningar där de haft anledning att tro att energiberäkningen inte stämmer. Två tredjedelar ställer inga krav på uppföljande energikontroll innan slutbesked, utan hänvisar till lagen om energideklarationer.

Endast ett fåtal nämnder ställer krav på energiredovisning för fritidshus, trots att det finns stöd för det i 3 kap. 14 § Plan- och byggförordningen (PBF), som anger: *för att uppfylla krav på energihushållning och värmeisolering¹ ska ett byggnadsverk och dess installationer för uppvärmning, kylning och ventilation vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den mängd energi som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet är liten och värmekomforten för användarna tillfredsställande.* Länsstyrelsens bedömning är att det har blivit vedertaget att man inte kan ställa krav energihushållning för fritidshus, eftersom det inte finns preciserade

¹ anges i 8 kap. 4 § första stycket 6 plan- och bygglagen (2010:900)

nivåer i Boverkets byggregler (BBR). Bristen på preciserade nivåer för fritidshus kan också göra utrymmet för egna bedömningar stort vilket gör att nämnden avstår från att ställa krav.

Länsstyrelsen anser att begreppet fritidshus bör tas bort i plan- och bygglagstiftningen eftersom det saknar praktisk innebörd. De enda tillfällen termen används är när byggherren vill göra avsteg från energi- eller tillgänglighetskrav. De eventuella avsteg samhället vill tillåta för "fritidshus" kan lämpligen knytas till någon annan egenskap hos byggnaden, till exempel area eller belägenhet.

Sammantaget anser Länsstyrelsen angående tillsyn över energihushållning att lagregler och tillämpningen av dem inte bidrar till att bebyggelsen klarar energikraven. Enkäten med svar finns i sin helhet i bilaga 1.

Tillsyn lekplatser

Lekplatser kan delas in i två kategorier: allmänna lekplatser som befinner sig på allmän platsmark och kvarterslekplatser som befinner sig på kvartersmark och som vänder sig till barn som bor inom området. Lekplatser på allmänna platser brukar skötas av kommunen, även om huvudmannen även skulle kunna var en samfällighet om det finns särskilda skäl för det. Lekplatser på kvartersmark brukar skötas och underhållas av fastighetsägaren.



Lekplats i stadsparken i Tibro. Foto: Dan Carlsson©



Lekplats i Karlsborg. Foto: Johan Hellborg©

Byggnadsnämnden har huvudsakligen tillsyn över att alla lekplatser är tillgängliga, säkra och hålls i ett vårdat skick och att det inte finns risker i trafiksäkerheten. Kraven på lekplatser regleras i 2 kap. och i 8 kap. 1 – 18 §§. Krav på lekredskap på tomter finns även i 8:93 i BBR.

Risken med bristande tillsyn över lekplatser, utöver murkna plankor och trasiga gungor, är att barn och vuxna inte kan ta del i leken på lika villkor. Brister i tillsynen kan innebära att enkelt avhjälpta hinder inte åtgärdas, vilket leder till bristande tillgänglighet och att enskilda därför diskrimineras. Dålig utformning eller dåligt underhåll kan också leda till att människor riskerar att skadas vid användningen eller i trafiken i anslutning till lekplatsen.

Sammanställning av enkäten och Länsstyrelsens analys av resultatet

Endast 20 % av nämnderna i länet har gjort någon inventering av lekplatserna i kommunen, 30 % uppger att de har ett register över dem. En femtedel uppger att de har en plan eller mål för tillsynen inom området.

Byggnadsnämnderna anser att det största hindret för tillsyn är att det är ett lågt prioriterat område för nämnden, ett annat är att vägledningen behöver förbättras. Uppgifterna stämmer med Länsstyrelsens bild av läget och det är värt att påpeka att flera uppger att någon annan förvaltning sköter tillsynen och att byggnadsnämnden inte hanterar frågorna alls. Andra anser att nämnden själva borde kontrollera lekplatserna, men att det inte finns kompetens för det arbetet. Byggnadsnämnden har ett tillsynsansvar över hela den byggda miljön, inklusive lekplatser och tillsynen kan genomföras på flera sätt. Länsstyrelsen anser en rimlig nivå på tillsynen kan vara att säkerställa att de berörda fastighetsägarna har en rutin för regelbunden kontroll och underhåll av lekplatserna. Enkäten med svar finns i sin helhet i bilaga 2.

Tillämpning gällande vissa bostadskompetteringar

Länsstyrelserna har fått regeringens uppdrag att särskilt följa upp och analysera kommunernas tillämpning av bestämmelserna om komplementbyggnad, komplementbostadshus samt om vissa tillbyggnader och takkupor enligt 9 kap. 4 a och b §§ plan- och bygglagen.

En tredjedel av kommunerna har på olika sätt pekat ut byggnader och områden som är särskilt värdefulla där bestämmelserna om de bygglovsbefriade åtgärderna inte gäller. Endast tre kommuner har antagit detaljplan där de bygglovsbefriade åtgärderna ska kräva lov.

Grannehörande vid placering närmare tomtgräns än 4,5 meter hanteras på lite olika sätt. Drygt hälften av nämnderna kräver att byggherren ska inhämta grannemedgivande och att det ska bifogas anmälan. Tio (20 %) uppger att nämnden själv ansvarar för att inhämta grannens medgivande.

De allra flesta begär att byggherren ska komma in med situationsplan, planritning, fasader och förslag till kontrollplan. Ibland krävs en markplaneringsritning för att granska tillgänglighet och en sektionsritning för att kunna bedöma nockhöjd och invändig rumshöjd. I vissa fall behövs konstruktionsritningar, brandskyddsbeskrivning samt yttrande från Trafikverket, räddningstjänst och miljökontor.

Det är inte helt ovanligt att byggherren vill göra sin bygglovsbefriade tillbyggnad samtidigt med uppförandet av bostadshuset. Cirka 40 % lämnar i sådana fall startbesked för det först efter bostadsbyggnadens slutbesked. Övriga hanterar det på lite olika sätt, vilket visas i diagrammet på sidan 25. En kommun har framfört att det är inkonsekvent att det ställs krav på att det ska finnas en befintlig byggnad för att kunna lämna startbesked för de bygglovsbefriade åtgärderna, när ett sådant krav inte ställs för att nämnden ska lämna bygglov för ett bostadshus med komplementbyggnad samtidigt. Flera nämnder uppger att det känns som de framstår som onödigt byråkratiska.

Drygt hälften av nämnderna uppger att de någon gång nekat startbesked, eller att sökande återtagit ansökan. Den vanligaste orsaken var att placering eller utformning bedömdes som olämplig.

Hälften av nämnderna vittnar om att det finns problem att tillämpa reglerna när det gäller bygglovsbefriade åtgärder. Det beror till stor del på att byggherrarna inte har förstått att det krävs ett startbesked innan de får påbörja arbetet, vilket leder till konflikter när nämnden tvingas ingripa. Byggherrarna har inte insett vilken prövning nämnden ska göra genom anmälan och ifrågasätter därför att de ska lämna in ritningar. De förstår inte heller varför de inte kan placera byggnaderna närmare allmän plats än 4,5 meter. Till exempel säger en kommun *”Det är omöjligt att förklara för allmänheten att det faktiskt krävs ett tillstånd även om det inte krävs bygglov. När man säger att det inte krävs bygglov tror ALLA att det inte behövs något tillstånd alls.”*

Länsstyrelsen anser att reglerna om bygglovsbefriade åtgärder har luckrat upp gränsen mellan bygglovprövning respektive prövning av anmälan på ett sätt som gör det svårare för nämnderna att hantera ärendena och för allmänheten att förstå och i slutänden acceptera lagen. En bygglovsingenjör i länet har i andra sammanhang framfört att det bästa skulle vara att helt ta bort begreppen *bygglov* och *anmälan* och i stället tala om *tillstånd* för att underlätta allmänhetens förståelse. Enkäten med svar finns i sin helhet i bilaga 3.

Uppföljning och utvärdering 2015

Flera byggnadsnämnder har tidigare år förklarat att de inte har resurser att följa upp och utvärdera tillsynen.

Det behövs ytterligare arbete från Länsstyrelsen och Boverket för att lyfta tillsynsfrågan för att visa på byggnadsnämndens roll och den stora betydelse som den byggda miljön har för människors välbefinnande.

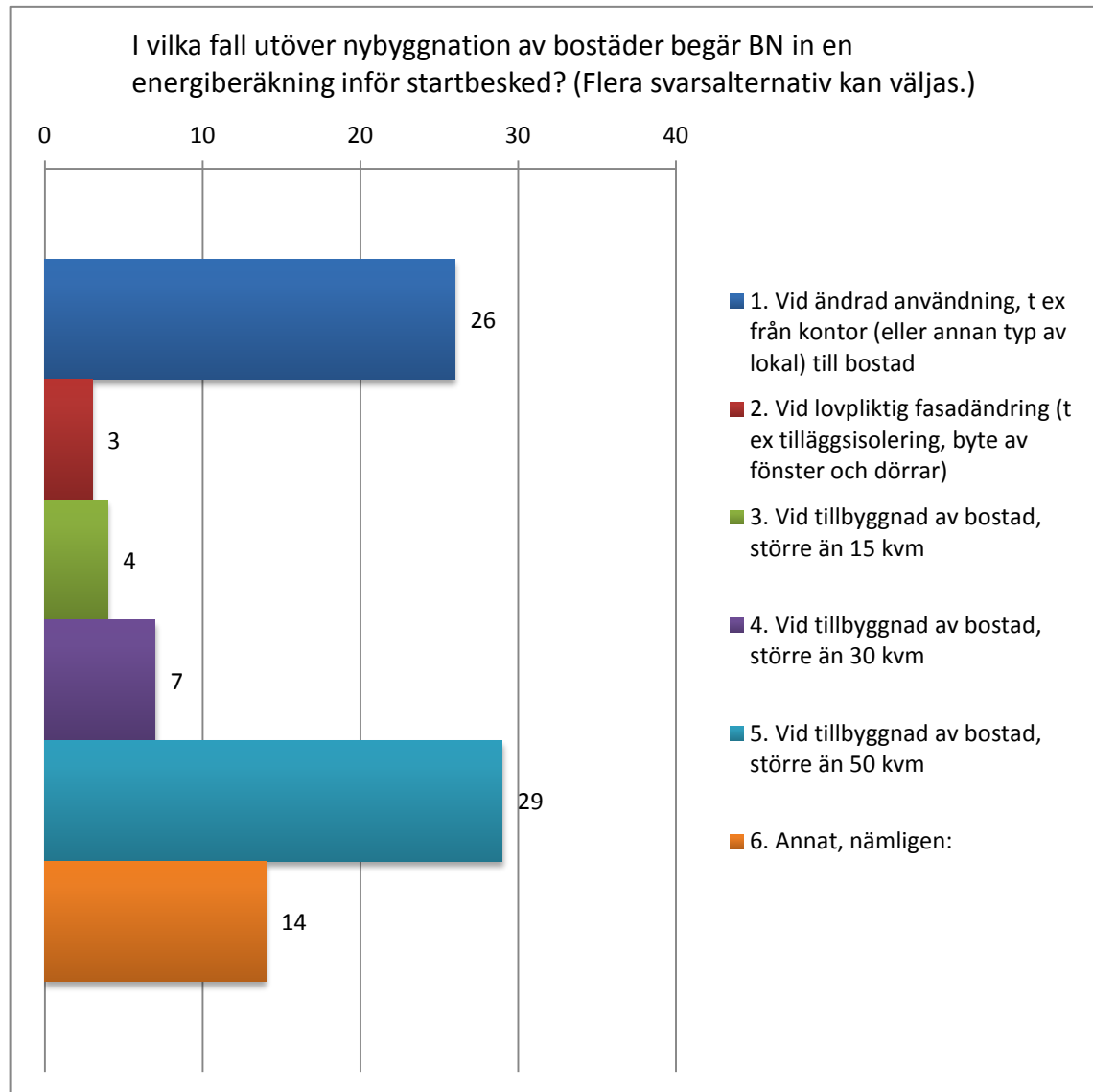
Behov av vägledning

Kommunernas byggnadsnämnder behöver vägledning inom i stort sett hela tillsynsområdet. Från övergripande frågor som planering, styrning, uppföljning och utvärdering till detaljer som hur man ska dokumentera ett tillsynsbesök, utforma ett föreläggande och informera allmänheten om gällande regler.



Lekplats i Mössebergsparken i Falköping. Foto: Axel Demker©

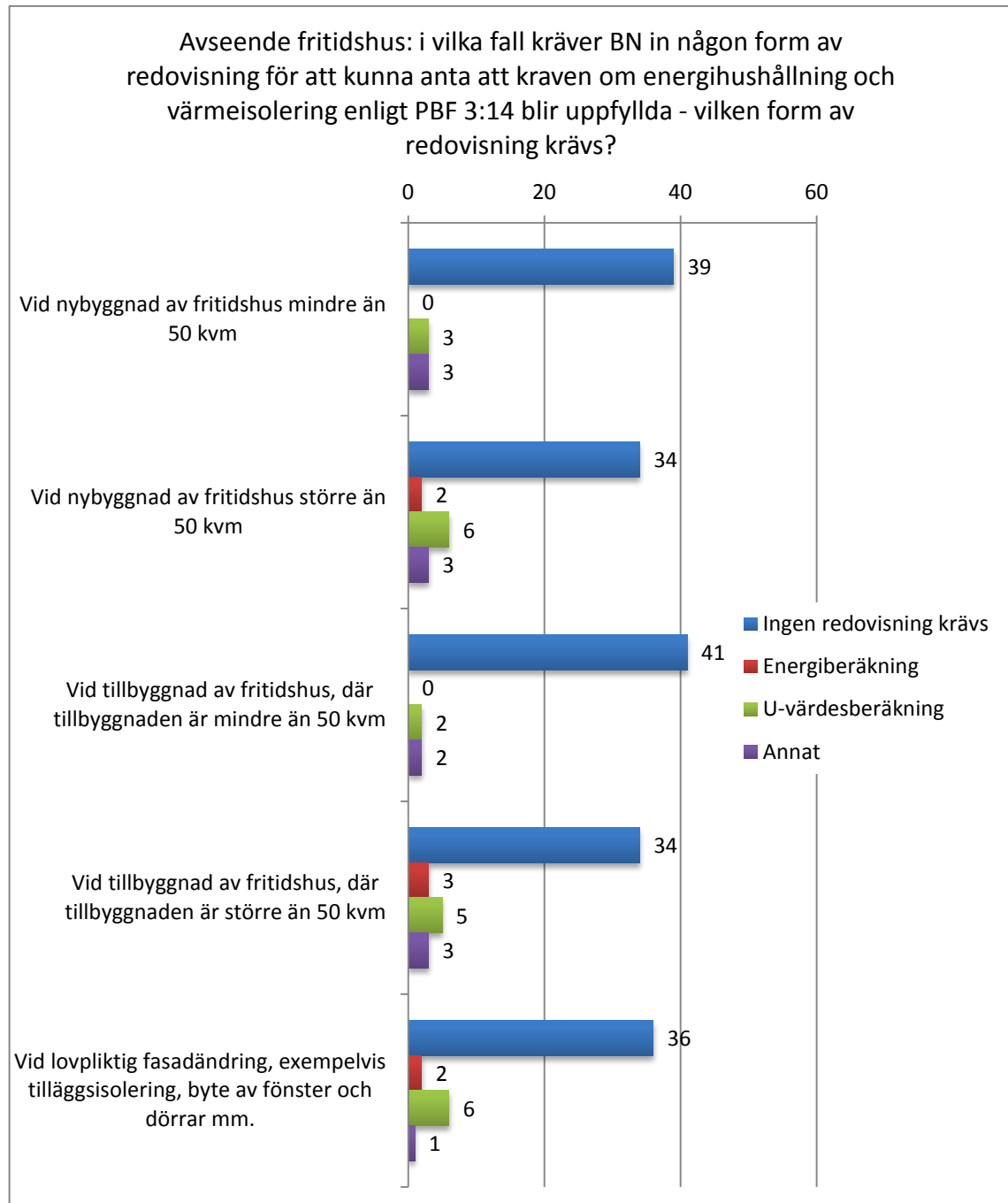
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ När byggnaden byggs till mer än 50 %.
- ✓ När någon förändrar det yttre och vindsvåning på sådant sätt att isoleringsgraden förändras
- ✓ Vi vill ha redovisning av ingående byggnadsdelars U-värmegenomsnittsvärde.
- ✓ Har även begärt in detaljritningar för att titta på de olika konstruktioner, för att se om konstruktionen klarar UI kraven enligt tabell 9:4
- ✓ Nybyggnad av annat än bostäder. T.ex. kontor, affär, industrilokal.
- ✓ Om tillbyggnaden är större än den befintliga byggnaden.
- ✓ Inte vid annat än nybyggnation.
- ✓ Vid nybyggnad av bostäder och lokaler samt vid behov.
- ✓ Energirådgivning ges alltid vid tekniskt samråd.
- ✓ Krävs i nuläget endast vid nybyggnation eller stora ombyggnationer.
- ✓ Större tillbyggnader av ekonomibyggnader såsom kontor, industrier, skolor m.m.

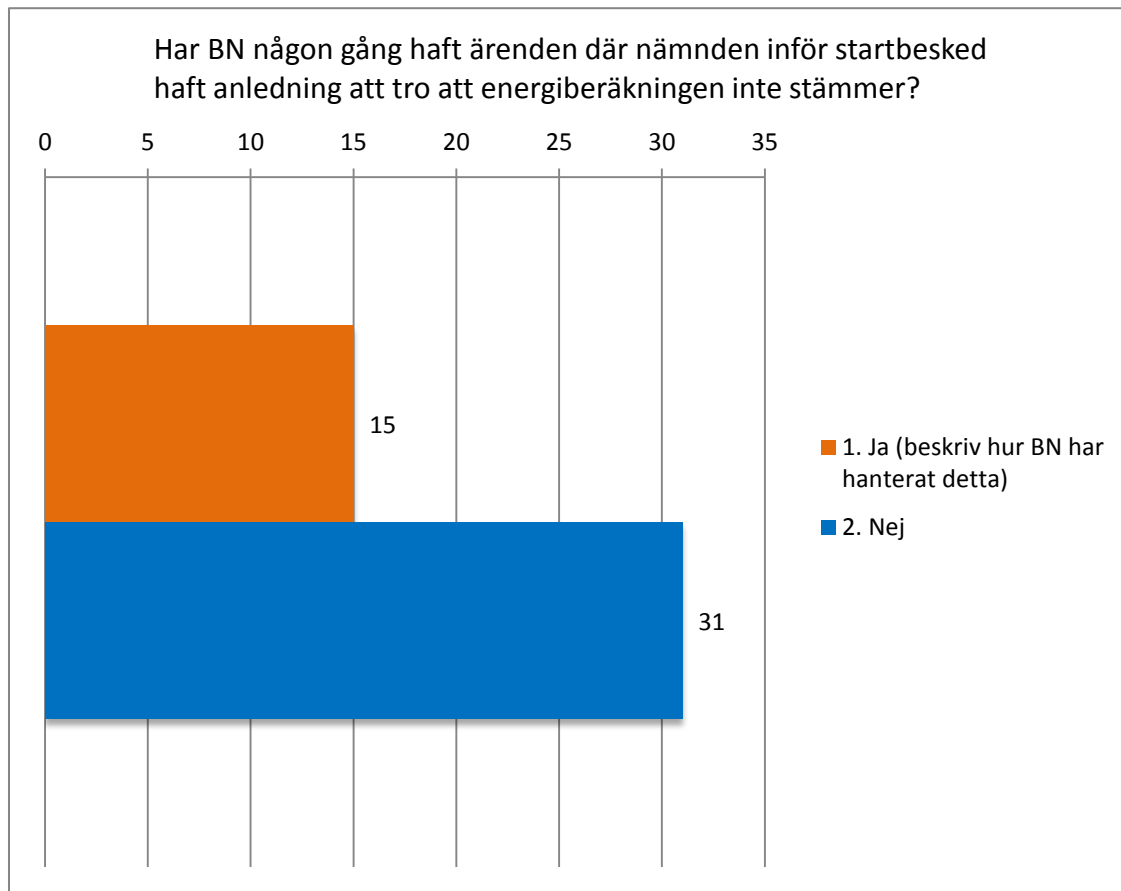
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



Kommentarer till frågan:

- ✓ I vår kommun förekommer det nästan inga fritidshus
- ✓ Vi kontrollerar enskilda delar t.ex. fönster
- ✓ Någon enstaka gång vid ombyggnad: 50 % eller mer medför energibalansberäkning

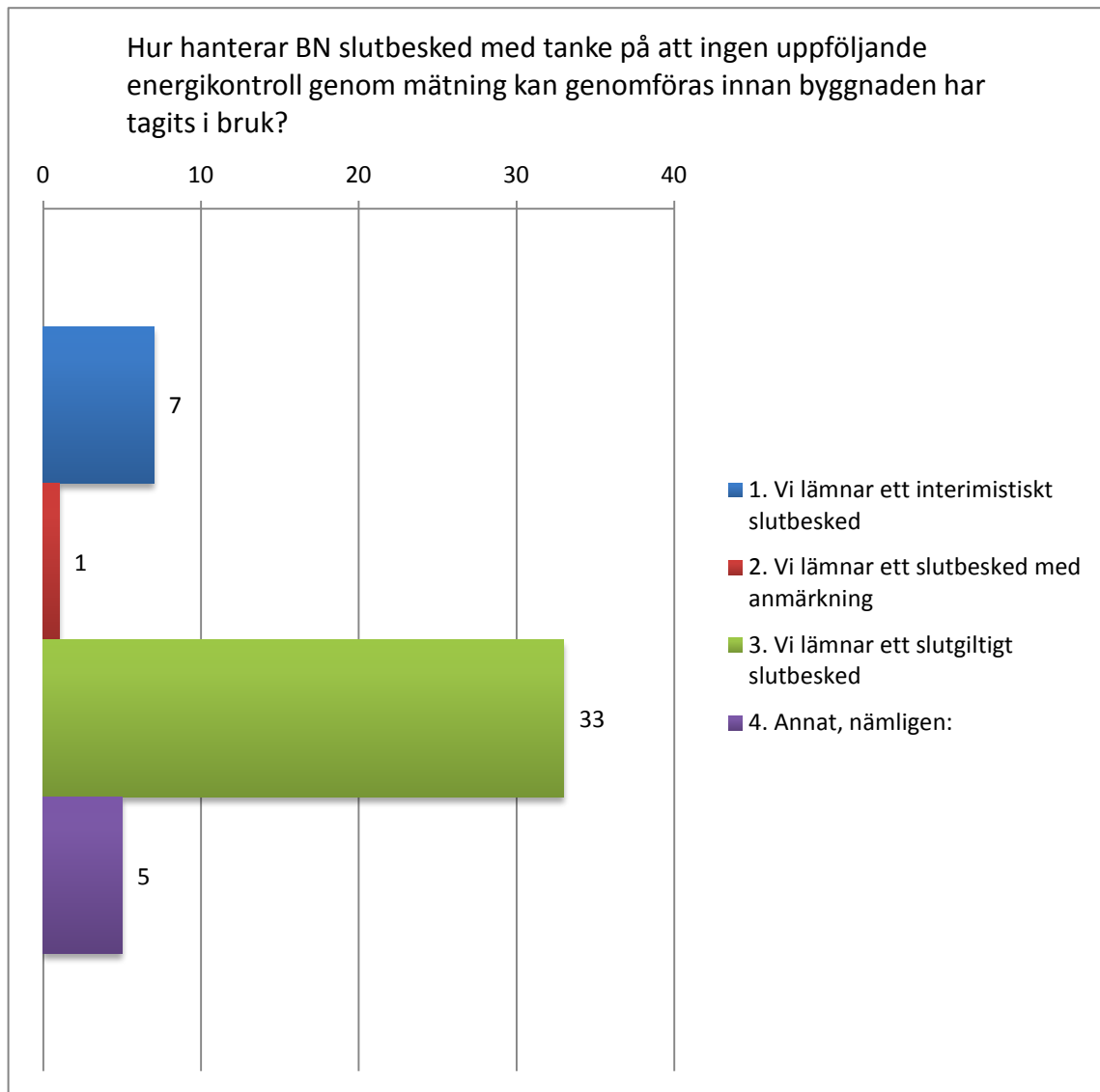
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



Kommentarer till hur nämnden hanterat det:

- ✓ Ibland har redovisningen varit för översiktlig. Mer detaljer och värde har krävts in.
- ✓ Gör om gör rätt meddelas till sökanden
- ✓ De börjar med att skriva 55 längst ned och jobbar sig upp. Vad kan vi göra?
- ✓ Pratad med sökande vid tekniskt samråd och begärt in en ny beräkning.
- ✓ En dåligt redovisad energiberäkning som ej är fackmannamässigt gjord, de har fått ta fram en bättre.
- ✓ Avser tillbyggnad av kommunhuset under ÄPBL, BN tog del av informationen.
- ✓ Genomgång med personen som lämnat in den
- ✓ Kontaktar konsulten för klargörande
- ✓ Krävde in ny beräkning och godtog byggherrens förklaring av att ett misstag hade begåtts.
- ✓ Kontaktat byggherren och begär revidering
- ✓ Förtydligande av befintlig redovisning har krävts in.
- ✓ Tagit hjälp av extern konsult som gjort kontrollberäkning.

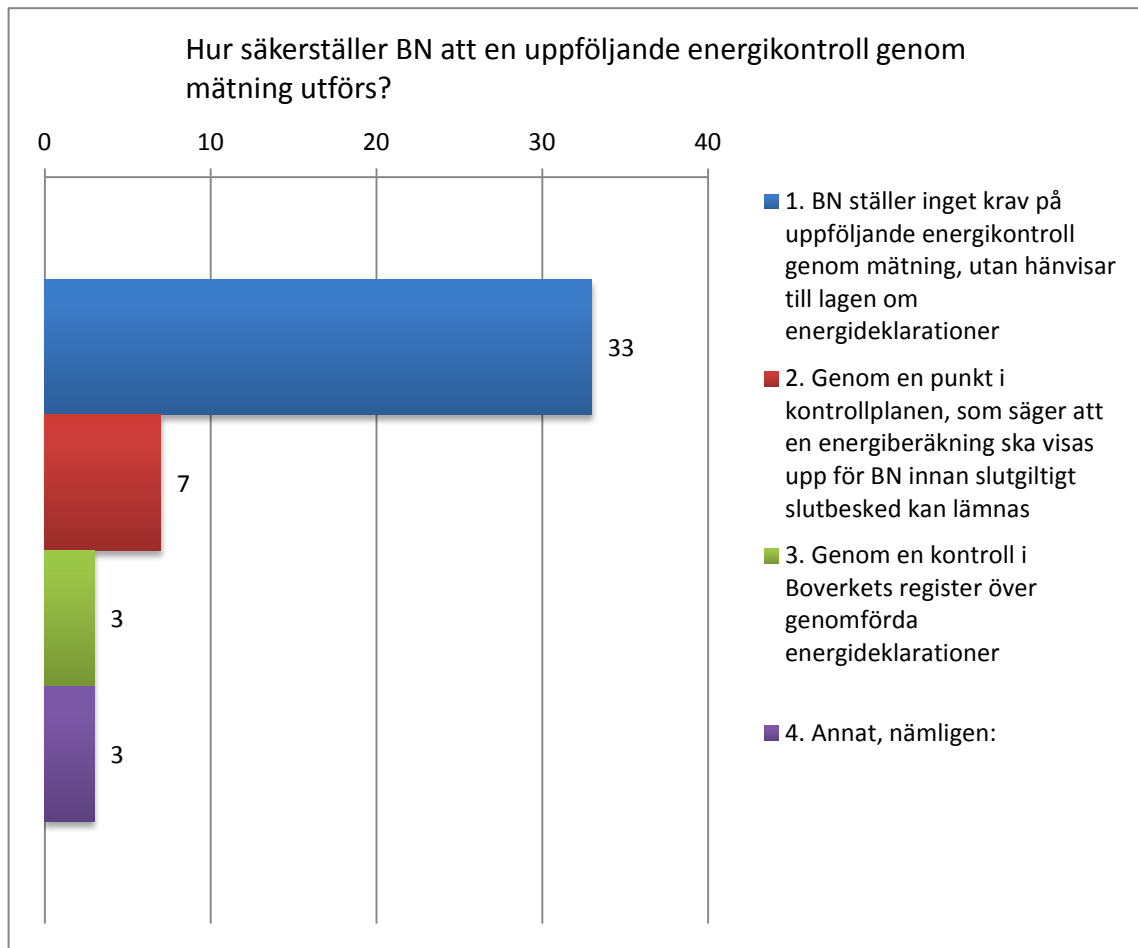
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Om de har redovisat att de underskrider energikraven med 10 % inför startbesked kräver vi inte in mätresultat.
- ✓ Där energiberäkning har redovisats så blir det en avvikelse i slutsamrådet
- ✓ Vi lämnar ett slutligt slutbesked och upplyser att så är fallet.
- ✓ Slutbesked med upplysning om att en energideklaration skall inges inom 2 år.
- ✓ Vi lämnar ett slutgiltigt slutbesked, men upplyser vid slutsamrådet att byggherren skall utföra en energideklaration inom 2 år.

Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering

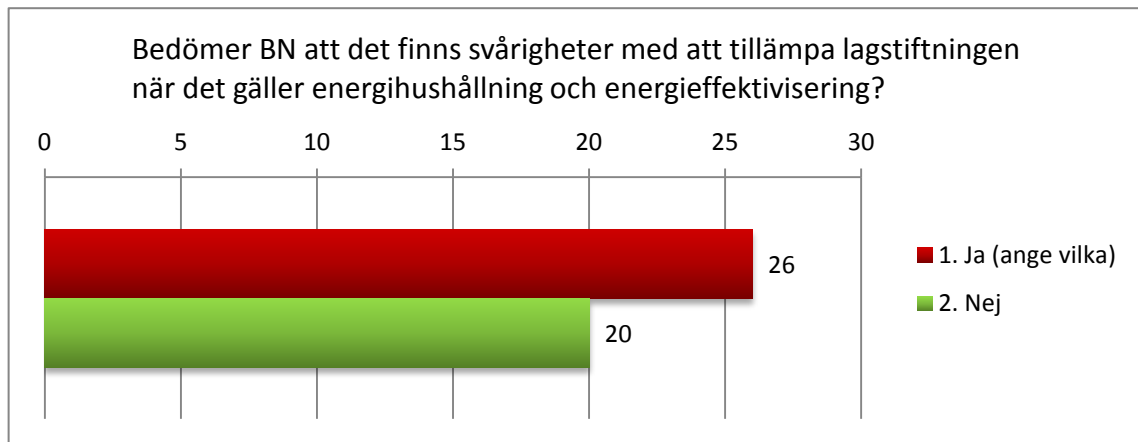


Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Begär mätning annars Boverkets register.
- ✓ När slutbesked lämnas upplyser vi om att komma in med uppmätt resultat när två år gått om det inte inkommit skickar vi påminnelse (bevakning i diariet)
- ✓ Nämner i slutbeskedet att en sådan redovisning ska göras

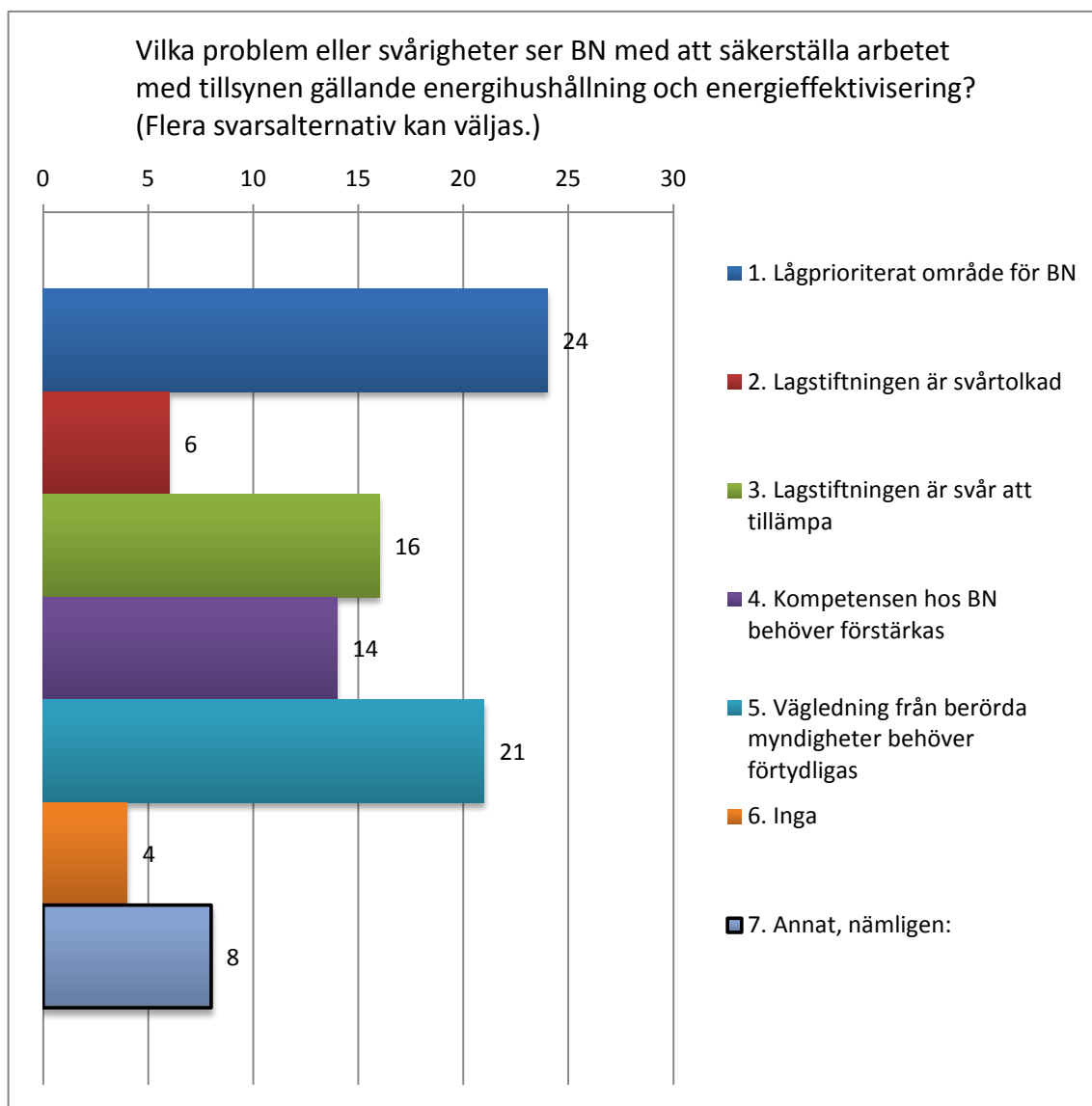
Endast en kommun av 46 svarande uppger att de haft ärenden där byggnadens energianvändning efter mätning visat sig överskrida det tillåtna energikravet enligt BBR. Det handlade i det fallet om byggnadens specifika energianvändning. Det blev en civilrättslig strid mellan husägaren och byggbolaget, där byggbolaget inte har uppfyllt köpeavtalet om energiåtgång. Kommunen vet inte utslaget i denna tvist.

Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



- ✓ Ja, att det är svårt att kräva in energiberäkning efter två år och kunna ha en uppföljning så att detta blir gjort. Samma sak att de ingångsvärden man har inte är fullt standardiserade utan för stor valfrihet finns.
- ✓ Vi behöver tydligare vägledning om när vi ska ingripa då kraven inte uppfylls
- ✓ Vår egen kompetens samt bemanning räcker inte till för att följa upp beräkningarna som kommer in.
- ✓ Hur man hanterar tillbyggnader när man behöver sätta en nivå, när andra regler kolliderar ex. rumshöjd. U-värdeberäkning kan göras, men det är svårt med energibalansberäkning.
- ✓ Det går inte att ställa krav när det inte finns någon sanktion
- ✓ Resursbrist och oklarheter i praktisk tillämpning.
- ✓ Svårt att få byggherren att redovisa uppmätt energiförbrukning och om den inte stämmer vad gör byggnadsnämnden då?
- ✓ Svårt att hålla reda på dessa ärenden då det sker långt efter ibruktagande.
- ✓ Stora svårigheter att åtgärda eventuella avvikelser i energiförbrukning.
- ✓ Begreppet fritidshus är svårtolkat. Ett begrepp borde finnas, nämligen hus som kan användas för året runt bruk.
- ✓ Svårt att följa upp. Svårt att bedöma energibalansberäkningens verklighetsanknytning.
- ✓ Vi har inte resurser för att kontrollera kraven uppfylls
- ✓ Hur kräva redovisning av förbrukningen, vad göra om den överstiger beräkningen, förutsättningarna till förbrukning är inte konstant
- ✓ Att efter byggnaden tagits i bruk och få in en redovisning som visar att de inte klarar kraven. Finns många parametrar som påverkar. Svårt att komma med krav
- ✓ Svårt att motivera i framförallt tillbyggnation. U-värdeskrav medför orimligt välisolerad konstruktion i förhållande till befintlig byggnad. Frågan får ofta lite fokus i projekteringen och är sen svår att justera vid tekniskt samråd.
- ✓ Svårt att hantera vid ändrad användning
- ✓ En energideklaration ska göras inom 2 år efter huset är färdigställt (slutbesked). Bygglovet löper ut efter 5 år varvid de då måste söka nytt, detta går inte ihop med att lämna interimistiskt.
- ✓ Ja, inga åtgärder finns att vidta mot de som inte följer energiberäkningen.
- ✓ Dålig feedback pga. att rapportering görs till Boverket. Stor brist att nybyggda fritidshus undantas som sedan kan bli permanentbostad.
- ✓ Kraven i byggreglerna är otydliga, det ställs ju inget exakt krav på tätheten i konstruktionen, vilken är en viktig parameter i energiberäkningar.

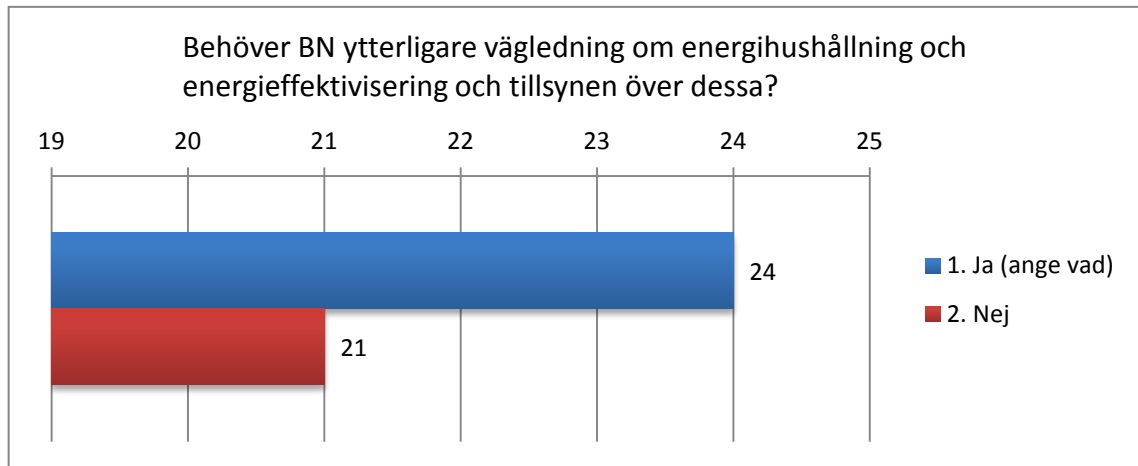
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Vad gör vi om energibalansberäkningen inte efterföljs inom två år?
- ✓ Vi vill kunna lämna slutbesked för att inte ligga på för många ärenden
- ✓ Resursbrist
- ✓ Saknas konsulter
- ✓ Vi behöver ha redskap och bättre resurser för att hantera frågor
- ✓ Vi ställer de krav som finns i BBR, men har ingen uppföljning
- ✓ Saknar resurser i liten kommun
- ✓ Alla energibalansberäkningar visar på god energihushållning, svårt att avgöra om det är "glädjekalkyler"

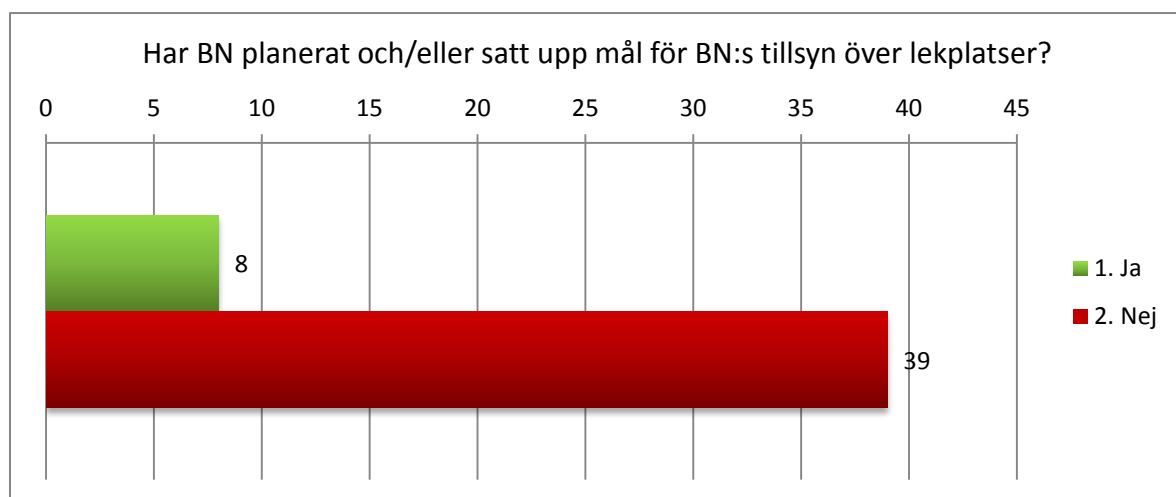
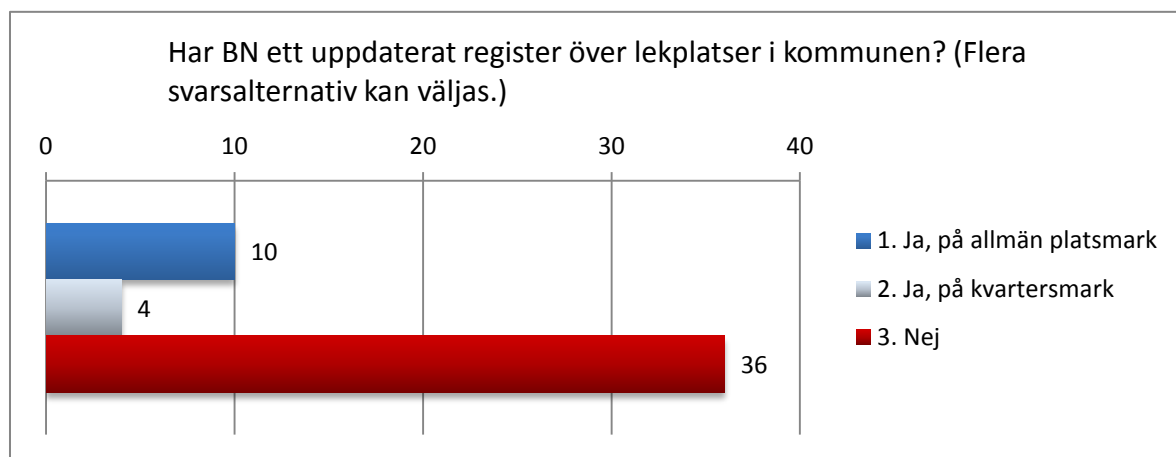
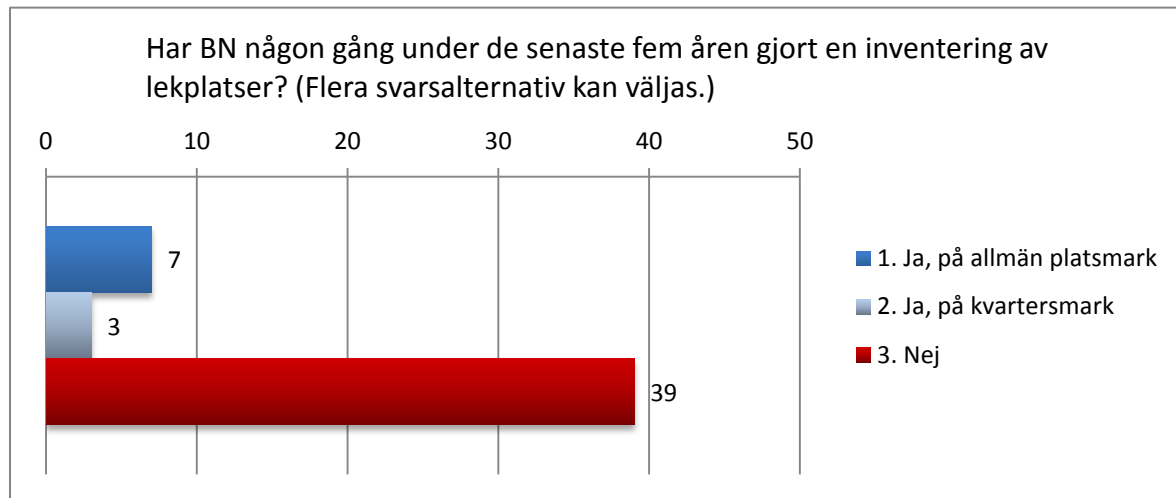
Bilaga 1 Redovisning av tillsyn över energihushållning och energieffektivisering



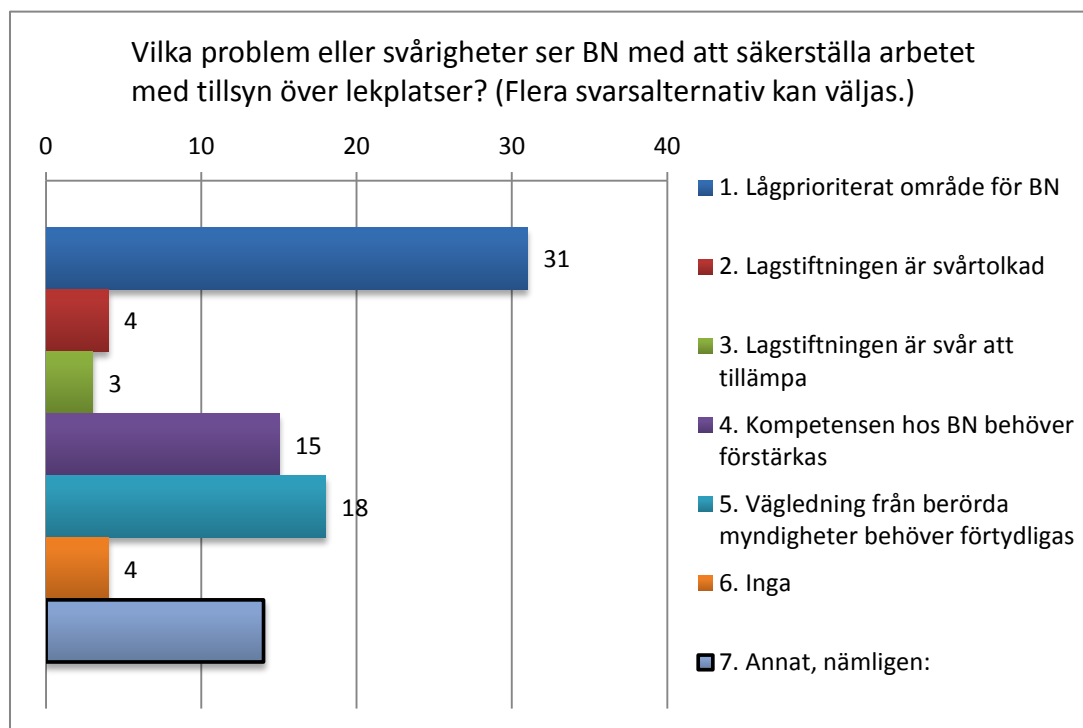
Nämnden behöver vägledning om:

- ✓ Vad gör vi om energibalansberäkningen inte efterföljs inom två år?
- ✓ Tolka BBR 9:9.
- ✓ Generellt och tolkningar
- ✓ Utbildning för politiker och tjänstemän
- ✓ Mer tydlighet
- ✓ Vi har startat ett samarbete med energirådgivare i Fyrbodals kommunförbund, det har varit lite skralt tidigare
- ✓ Angående tillsynen
- ✓ Uppföljning och åtgärdsförslag
- ✓ Ja, vi behöver mer kompetens, men med tanke på våra högst marginella resurser så kommer vi inte ha någon möjlighet att prioritera frågan.
- ✓ Ämnet kan till exempel tas upp på handläggartäffar.
- ✓ Hur ställer sig regelverket och vad finns det för möjligheter att komma till rätta med en redovisning som visar att byggherren förbrukat för mycket energi.
- ✓ Kan utvecklas avseende tillbyggnader och ändrad användning.
- ✓ JA! Tydligt tillvägagångssätt och hur lagen ska tillämpas. Samt hur uppföljning ska göras.
- ✓ Utbildningsdag, kurs eller liknande.
- ✓ Krav på energiberäkningar.
- ✓ Uppföljning och åtgärder när inte kraven uppfylls.
- ✓ Vilken typ av tillsyn med avseende på energi ska vi bedriva, mycket oklart!
- ✓ Tycker att det är tydligt vilka krav som ställs, men är svåra att efterleva.

Bilaga 2 Redovisning av tillsyn över lekplatser



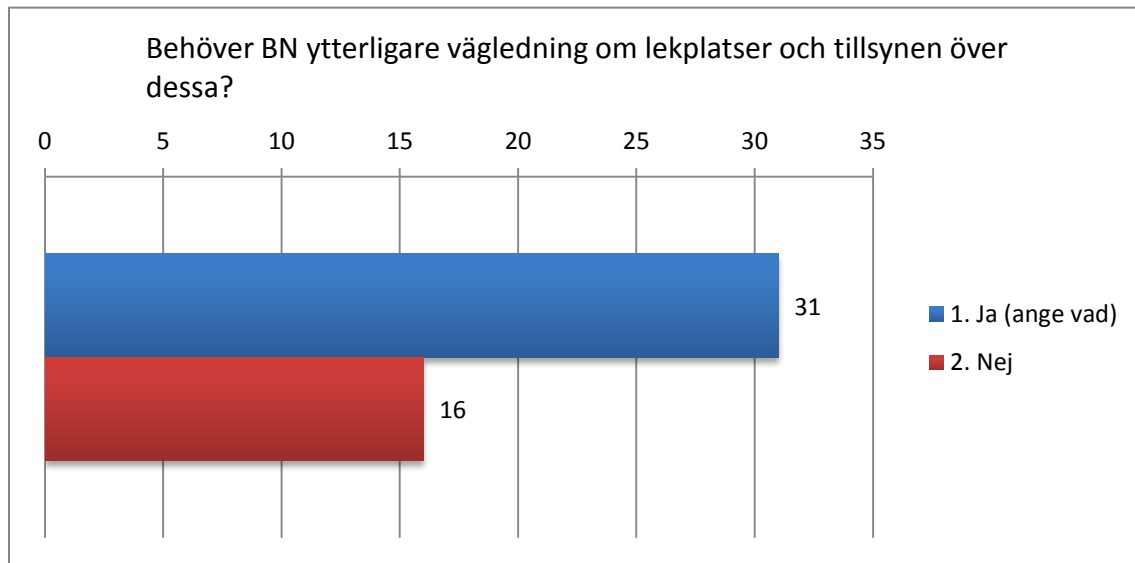
Bilaga 2 Redovisning av tillsyn över lekplatser



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Inventering och kontroll sköts av annan del av förvaltningen.
- ✓ Tekniska förvaltningen handlägger alla frågor runt lekplatser. Där finns kompetens runt frågorna.
- ✓ Resurser inom BN saknas.
- ✓ Dels att det har varit för lite personalresurser för att hinna med frågan. Och troligtvis för att BN och teknik- och fritidsnämnden är uppdelade och de sistnämnda har hand om lekplatser.
- ✓ Vi hade för avsikt att öka tillsynen över liknande objekt genom framtagande av en tillsynsplan, dock verkar vi trots denna inte få några utökande resurser varför tillsyn kan bedrivas i mycket begränsad omfattning.
- ✓ Tillsynen ligger på tekniska avdelningen, inte Miljö- och byggkontoret.
- ✓ På samtliga lekplatser tekniska kontoret (egenkontroll) varje år en besiktning enligt EU-standard av en behörig besiktningsman. Ej godkänd utrustning plockas bort eller repareras. Inga klagomål rörande lekplatser har kommit in till BN.
- ✓ Kommunens tekniska verksamhet har årlig besiktning av de allmänna lekplatserna. Där är behovet av tillsyn litet, vi vet att det fungerar väl. Lekplatserna på kvartersmark behöver vi upprätta ett register över och genomföra tillsyn på.
- ✓ Fastighetsansvariga i kommunen har upprättat register över lekplatser på allmänna platser. BN utför inte tillsyn över sådana för närvarande.
- ✓ Kommunala lekplatser besiktigas regelbundet av samhällsbyggnadsförvaltningen som följer de EU-regler som finns för lekplatser.
- ✓ Det finns redan idag tillräckligt med regler och standarder som reglerar lekplatser. Produktsäkerhetslagen ställer krav på lekredskapens utformning, de ska vara säkra och får inte orsaka skada på person.
- ✓ Lekredskap för offentliga miljöer ska uppfylla kraven enligt SS-EN 1176 och SS-EN 1177 men får inte vara CE-märkta. Lekredskap som är CE-märkta är inte avsedda för offentliga eller gemensamma miljöer.

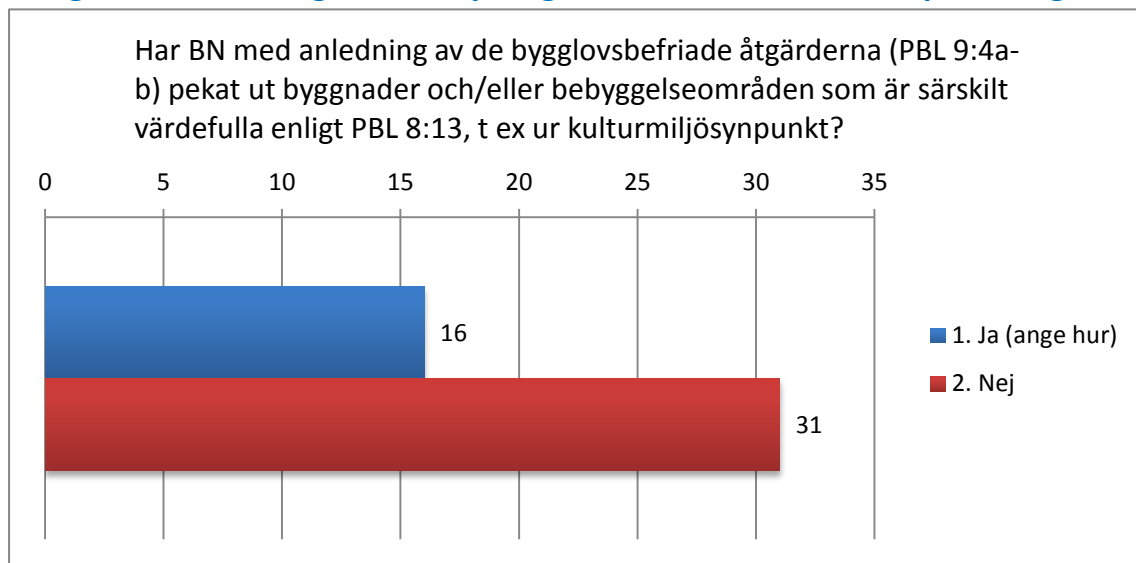
Bilaga 2 Redovisning av tillsyn över lekplatser



Behöver BN ytterligare vägledning om lekplatser och tillsynen över dessa?

- ✓ Framtagande av checklista för säkerhets-/tillgänglighetsinventeringar.
- ✓ Vi behöver vägledning för att det ska kunna prioriteras av BN
- ✓ Genomgång av berörda regler och tolkningar
- ✓ Vilka krav ställs och vad som ska kontrolleras
- ✓ Vi saknar kännedom om vad som gäller och hur det ska tolkas. Även ansvarsområdet är oklart
- ✓ Måste svara ja, då vi inte gör någon aktiv tillsyn, men det är väldigt lågt prioriterat
- ✓ Tillvägagångssätt
- ✓ Vägledning behövs alltid löpande. Samhället förändras och tillsynen behöver anpassas.
- ✓ Vägledning är ju alltid bra.
- ✓ Information om nivåer på tillsynen
- ✓ Erfarenheter och rutiner från andra kommuner.
- ✓ Förtydligande av lagen.
- ✓ Kanske lite vad som ska kollas
- ✓ Framförallt om lagstöd och åtgärder.
- ✓ Ja, hur det ska göras och vilka villkor som ska ställas på en lekplats.
- ✓ Utbildning
- ✓ Vad ska kollas?
- ✓ Är nog individuellt, vilken kompetens man har.

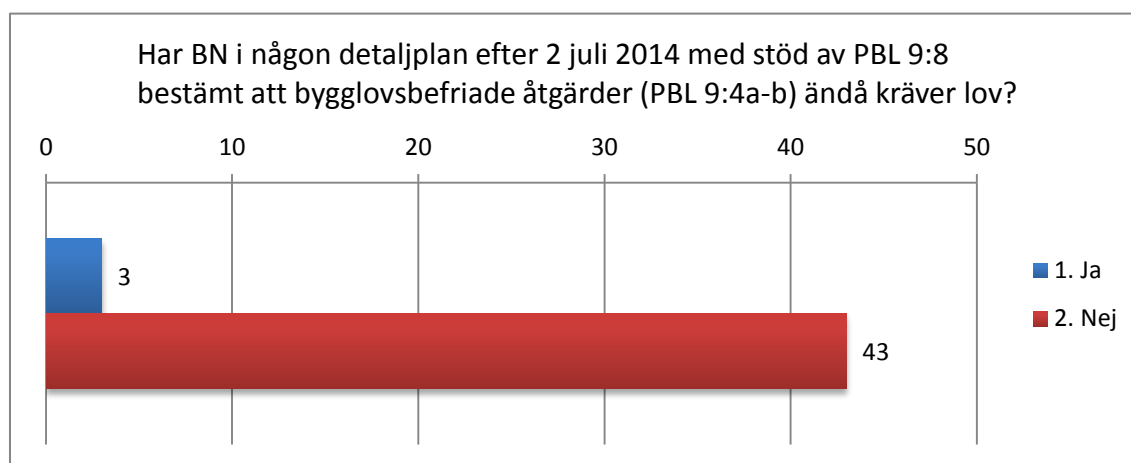
Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



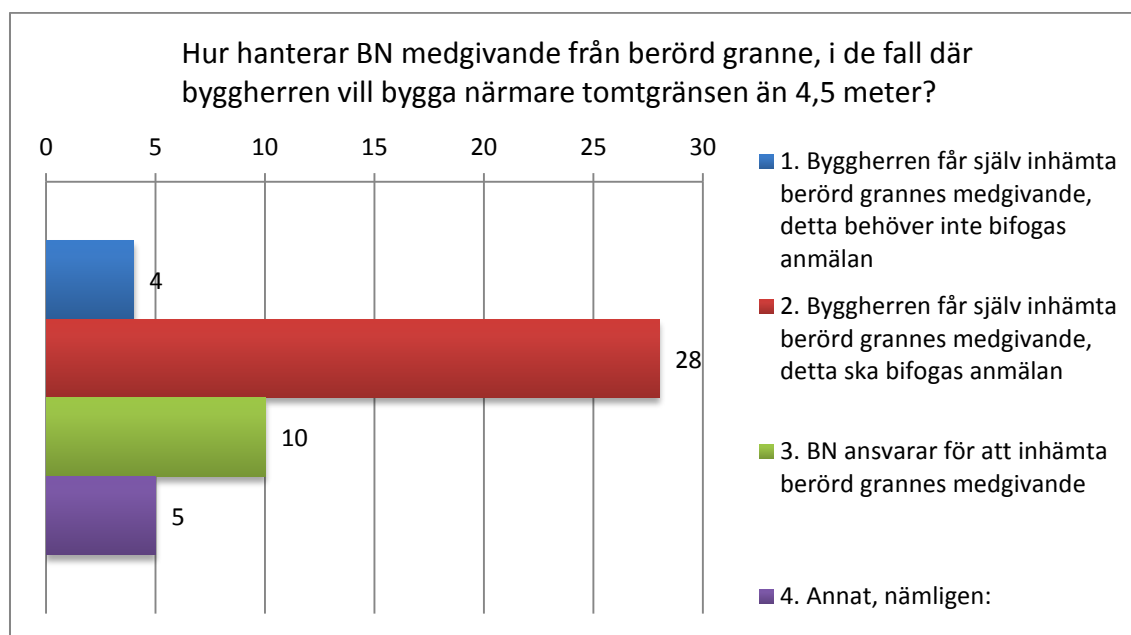
Hur har BN pekat ut byggnader och områden som är särskilt värdefulla?

- ✓ I en dokumentation samt viss dokumentation som finns över staden sedan tidigare
- ✓ Byggnadsnämnden har tagit fram kartmaterial som visar inom vilka områden det skulle kunna finnas begränsningar i att utföra dessa åtgärder
- ✓ Kommunantikvarien hjälper till att hålla koll på inkommande ärenden och påverkan på kulturmiljöer
- ✓ Kulturmiljöprogram och detaljplaner
- ✓ Vi går efter kommunens kulturmiljöprogram till viss del
- ✓ Riksintresse och bevarandeplaner
- ✓ Genom vårt kulturmiljöprogram
- ✓ I instruktionen på hemsidan
- ✓ Kommunens bevarandeprogram
- ✓ I de områden som har q-märkt bebyggelse tillåts inga "Attefalls" åtgärder
- ✓ Genom beslut i BN hänvisas till ÖP
- ✓ Kulturbyggnadsinventerade områden samt områden med kulturminnesvårdsprogram
- ✓ Lista med fastighetsbeteckningar på hemsidan och internt
- ✓ I ÖP
- ✓ Genom kommunens kulturmiljöprogram.

Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



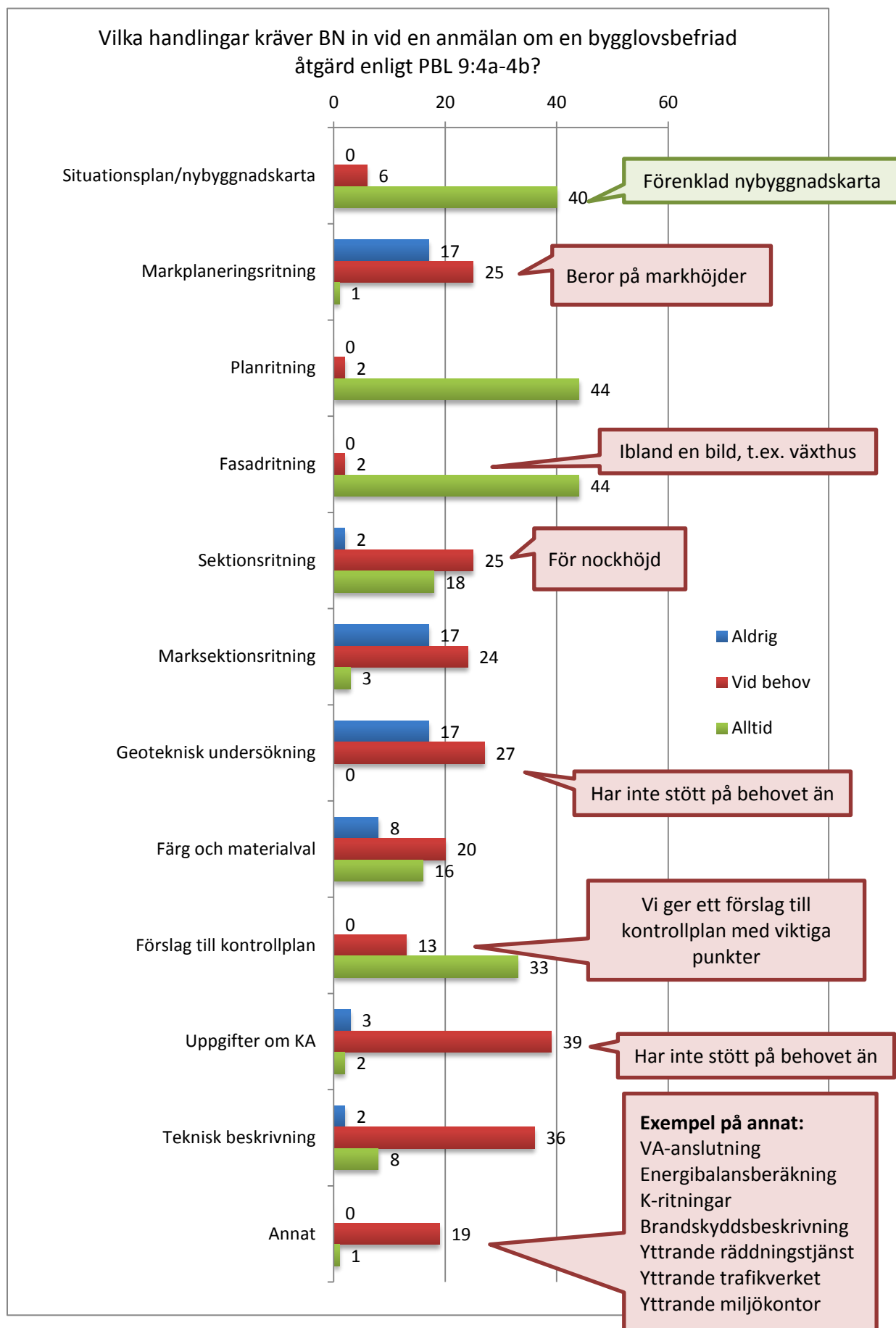
Tre kommuner: Borås, Mölndal och Strömstad har i detaljplan bestämt att bygglovsbefriade åtgärder ändå ska kräva bygglov.



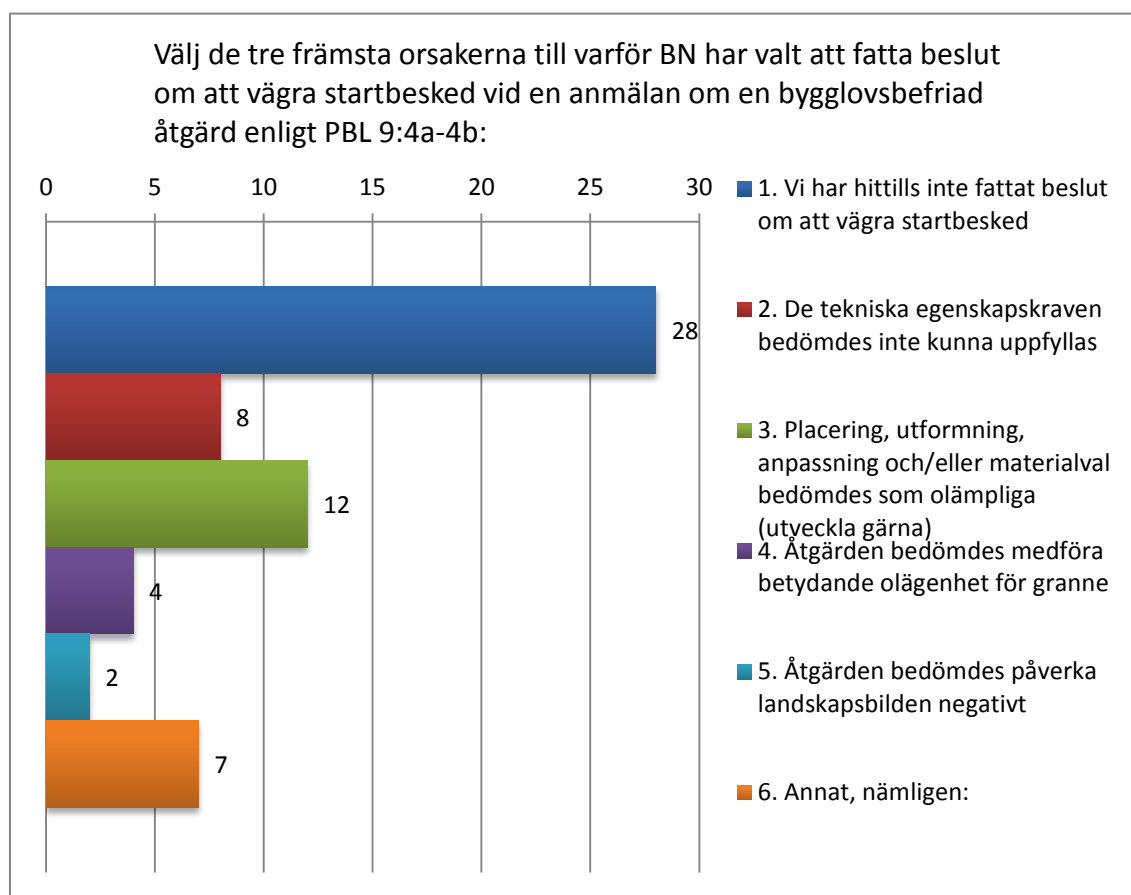
Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Antingen byggherren eller byggnadsnämnden. Eventuellt i känsliga fall både och.
- ✓ Vi rekommenderar sökande att lämna in medgivande från granne och så har alla hittills gjort.
- ✓ Byggherre eller BN inhämtar berörd grannes medgivande.
- ✓ Byggherren får upplysning om att själv inhämta berörd grannes medgivande, detta KAN bifogas anmälan.
- ✓ I dialog med byggherren meddelar vi att hen måste ha grannens godkännande. Men vi kräver inte att det ska redovisas.

Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



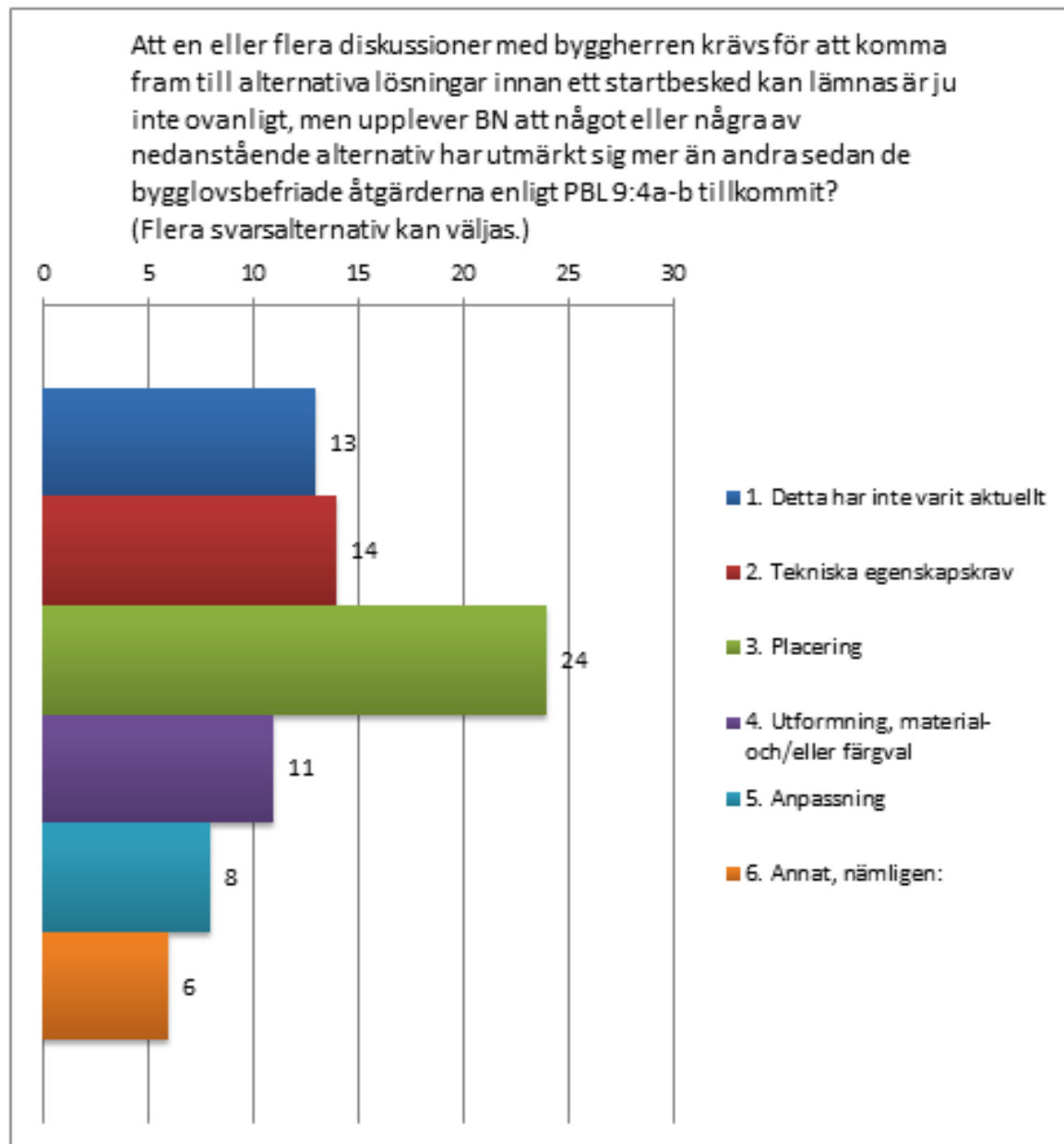
Kommentarer till placering, utformning och/eller materialval:

- ✓ Många ansöker om att bygga Attefallshus utanför detaljplan. Där får de istället söka vanligt bygglov.
- ✓ Betydande olägenhet
- ✓ Placering närmare gräns till allmän plats än 4,5 meter, dvs. bygglovplikt.
- ✓ En 2-våningsbyggnad blev 3 våningar med en planstridig attefallstillbyggnad som inte vi ansåg anpassad till stadsbild och omgivningen. Godtogs dock inte av Länsstyrelsen och vi överklagade inte.
- ✓ Inom värdefull miljö.
- ✓ Nyligen fick vi in en anmälan om en 15 kvm tillbyggnad på ett enbostadshus med valmat tak där tillbyggnadens tak (pulpet) såg ut som en skidbacke, det blev en nivåskillnad mellan tillbyggnaden och det gamla huset, samt att det skulle få plats väldigt lite isolering i taket. Vi hänvisade till PBL 8 kap 1§ p2. Vi tipsade sökanden att göra ett sadeltak på utbyggnaden, de slapp en nivåskillnad mellan utbyggnaden och huset och fick en mycket snyggare lösning. Det blev ett bygglov av ärendet.

Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ I en första diskussion har vi fått sökande att dra tillbaka ansökan då det visat sig olämpligt att bygga en åtgärd
- ✓ Ofullständiga handlingar.
- ✓ Placeringen ej överensstämmande med kraven på Attefallsåtgärder
- ✓ Närhet till allmän platsmark.
- ✓ Vid bevarandevärd bebyggelse med bestämmelser mot förvanskning (PBL 9:4 d)

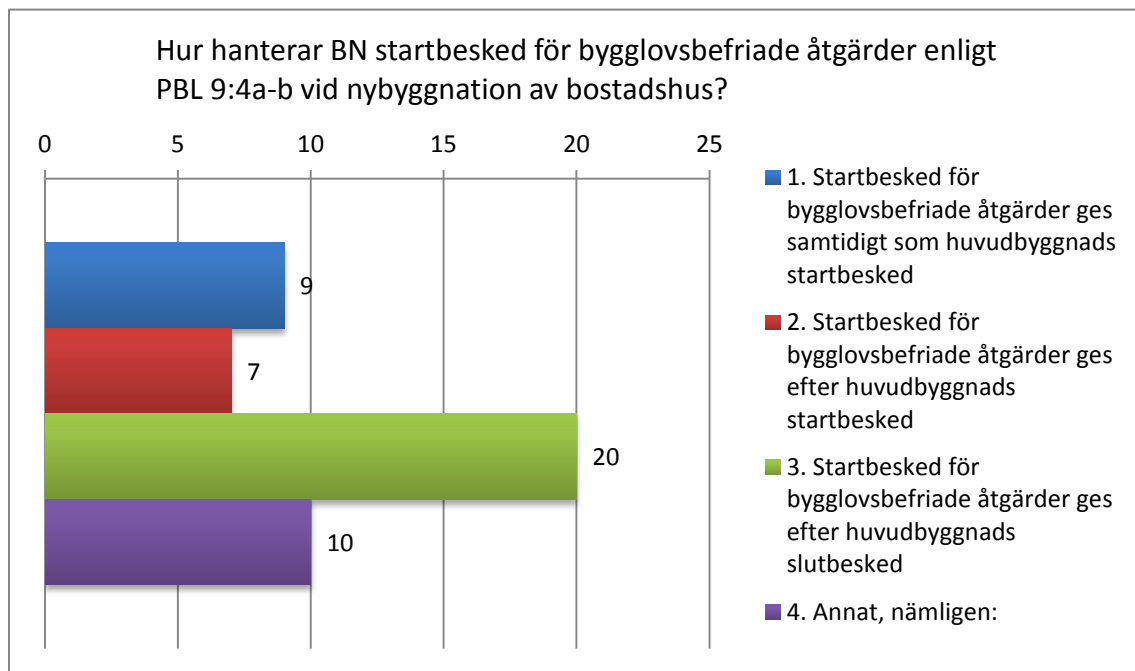
Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Komplementbostadshus visavi gäststuga
- ✓ Planlösning bostad, tillgänglighet i bostad.
- ✓ Samråd
- ✓ Hjälp med kontrollplaner!
- ✓ Inlämnade handlingar är ofta av väldigt dålig kvalitet, mycket sämre än i motsvarande bygglovsansökningar. Det skapar mycket jobb med begärande av kompletterande handlingar.
- ✓ Allmänheten har inte förståelse varför det skall vara så krångligt att göra en anmälan.
- ✓ Mycket diskussioner generellt då byggherren sällan förstår vilka handlingar de ska skicka in och varför de överhuvudtaget ska behöva skicka in handlingar:
 - Det är ju bygglovsbefriat!?

Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar



Bland de som angav Annat nämndes:

- ✓ Det har inte kommit in några sådana ärenden
- ✓ Har ej prövats än, men tänker att huvudbyggnaden måste vara (rejält) påbörjad innan startbesked för bygglovsbefriad åtgärd kan ges.
- ✓ Ges efter interimistiskt slutbesked
- ✓ Startbesked ges efter huvudbyggnadens startbesked. Kraven är att huvudbyggnaden är stomrest.
- ✓ Ej någon rutin än
- ✓ Olika
- ✓ Har inte behövt ta ställning till detta, men alternativ två verkar gångbart.

Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar

Bedömer BN att det finns problem med att tillämpa lagstiftningen när det gäller bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9:4a-b?



■ 1. Ja (ange vilka)

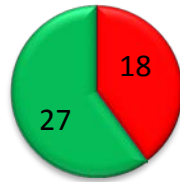
■ 2. Nej

Vad finns det för problem med att tillämpa lagen i de här fallen?

- ✓ Folk tror att det bara är att bygga, och att det ska vara gratis
- ✓ Folk tror inte att det behövs handlingar, det ska räcka med att ringa.
- ✓ Medborgarna anmäler när åtgärderna redan är utförda. De har heller ingen förståelse för att det ska ske någon prövning, det ska ju bara anmälas att de ska göra åtgärden.
- ✓ Stor okunskap bland kommuninvånare. Missförstånd kring lovfriheten och kraven på byggnaden och lämplighet.
- ✓ Inte att tillämpa lagstiftningen, men att få folk att förstå att är i princip samma som ett bygglov och inte något som bara behöver anmälas och dessutom när det är färdigt.
- ✓ JA... Det är omöjligt att förklara för allmänheten att det faktiskt krävs ett tillstånd även om det inte krävs bygglov. När man säger att det inte krävs bygglov tror ALLA att det inte behövs något tillstånd alls.
- ✓ Det kan ju vara ett problem om det sedan tidigare finns ett flertal små byggnader.
- ✓ Ibland kan det bli problem när tomterna är små och planen utformats för en viss storlek på bebyggelsen
- ✓ Planbestämmelser i gällande detaljplaner är inte anpassade till bygglovsfria åtgärder. Då kan den nya bygglovsfria byggnaderna utgöra olägenheter för grannar i form av försämrad utsikt, skugga mm.
- ✓ Att de är bygglovsbefriade. Vissa medborgare tror då att man kan bygga utan att söka startbesked. Det är inte svårare att hantera än vilket lov som helst.
- ✓ Vid tillbyggnad av enbostadshus saknas vägledning om man kan ge startbesked innan bostadshuset har fått slutbesked.
- ✓ Att den sammanlagda byggnadsarean inte får överstiga 25 kvm. Det går inte att bygga bostad på 25 kvm och följa PBL och BBR.
- ✓ Avstånd till allmän platsmark. Bruttoarea kontra öppnarea, vilket innebär att en altan inte kan göras till en attefallare.
- ✓ Boverket bör få förnyat uppdrag att se över reglerna kring placering närmare allmän plats än 4,5 meter för bygglovsbefriade åtgärder.
- ✓ Största problemet är att handlingar är så dåliga, att de sökande förväntar sig en mycket snabbare handläggning än vid bygglov.
- ✓ Det är svårare än vad herr Attefall trodde.
- ✓ Tolkning kring takkupor
- ✓ Man borde ha möjlighet att vid bygglov för tillbyggnad även redovisa att del av tillbyggnaden är bygglovsbefriad (15kvm)
- ✓ Närhet till allmän platsmark-bygglovansökan. Användning av byggnadsverket.
- ✓ Avstånd till tomtgräns när kartmaterialet är dåligt.
- ✓ Radhus/kedjehus, risk för att karaktären förloras när alla bygger till på sitt sätt.

Bilaga 3 Redovisning av tillämpningen av vissa bostadskompetteringar

Behöver BN ytterligare vägledning om bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9:4a-b samt tillsynen över dessa?



■ 1. Ja (ange vad)

■ 2. Nej

Vad behöver byggnadsnämnden vägledning om i dessa fall?

- ✓ Hur man går tillväga och praktiska exempel
- ✓ Praktisk vägledning så att vi i kommunerna hanterar dessa frågor likartat
- ✓ Goda exempel på hur man inom ett tätbebyggt område kan följa upp och uppnå samsyn på utformning av bygglovsbefriade tillbyggnader.
- ✓ Lagen är inte tydlig
- ✓ Generellt och lämpliga tolkningar
- ✓ Under året har många frågor lösts på vägen i Boverkets seminarier, av länsstyrelsen, i beslut och domar mm, men nu behöver en samlad bild göras som sammanfattar tillämpningen av den nya lagen, rättsfall etc. i en vägledning.
- ✓ Länsstyrelsen bör ta ansvar så att reglerna tillämpas på likartat sätt i kommunerna
- ✓ Sammanställning av rättsfall
- ✓ Takkupor, när är det aktuellt?
- ✓ Takkupor, berör och ingrepp i bärande konstruktion
- ✓ Informationsmaterial till kommuninvånarna (och media).
- ✓ Exempelritningar, en gemensam syn på vilken nivå handlingarna ska ligga på.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN