

RAPPORT

BYGGNADSNÄMNDERNA I KRONOBERGS LÄNS ARBETE MED TILLSYN UNDER 2014

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE
ISSN 1103-8209, Meddelande 2016:03

Vi är rättsgaranter, kunskapsförmedlare och samhällsbyggare. Vi jobbar med landsbyggdens utveckling.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
Uppdraget	4
Fakta om Länet	5
sammanfattning	6
Energiushållning och energieffektivisering	7
Lekplatser	12
Tillämpning av bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§	14

UPPDRAGET

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) ska länsstyrelserna följa upp och utvärdera byggnadsnämndernas tillsynsarbete samt ge tillsynsvägledning genom att ge byggnadsnämnderna råd och stöd.

Av Regeringen har Länsstyrelsen fått i uppdrag att under 2015 särskilt granska kommunernas tillsyn av bestämmelserna om energihushållning och energieffektivisering samt lekplatser i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter. Länsstyrelsen ska också följa upp kommunernas tillämpning av bestämmelserna om komplementbyggnader, komplementbostadshus och om vissa tillbyggnader och takkupor enligt 9 kap 4a och b §§ plan och bygglagen (PBL). Uppdraget ska redovisas till Boverket senast den 29 januari 2016.

Denna rapport är en sammanställning av de svar på den enkät som skickats ut till kommunerna av landets alla länsstyrelser ned anledning av regleringsbrevsuppdraget enligt ovan. Målet med denna rapport är att ge en bild av kommunernas arbete med ovanstående frågor samtidigt som den ger ett underlag för fortsatt planering av länsstyrelsens tillsynsvägledning.

Länsstyrelsens diarienummer 404-191-2016

Länsstyrelsen i Kronobergs län 22 januari 2016



Fredric Norrå
Länsarkitekt

FAKTA OM LÄNET

Yta: 9 426 kvadratkilometer

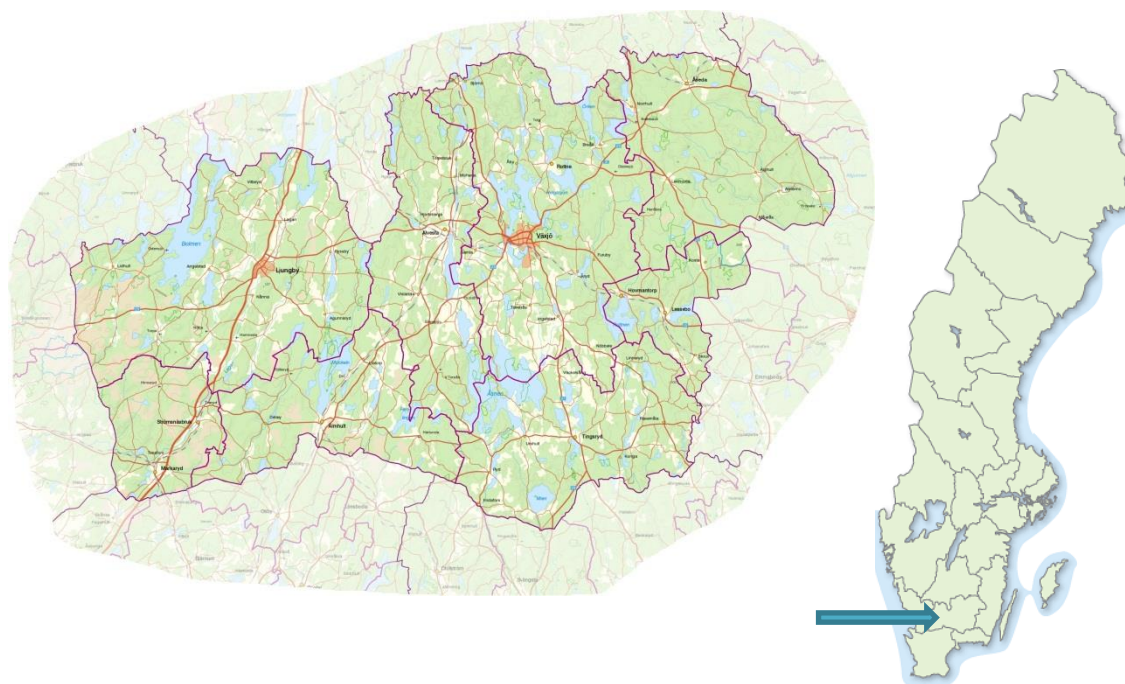
Antal kommuner: 8

Antal kommuner som svarat på enkäten: 7

Antal invånare: (1 november 2015): 191 062 vilket ger 20,2 invånare per kvadratkilometer.

Tre av länets kommuner har mindre än 10 000 inv. med Lessebo som minsta med 8 420 inv. Växjö är störst med 87 979 inv. Övriga kommuner ligger mellan 12 000 och 28 000 inv.

(Källa: SCB 2016-01-18)



SAMMANFATTNING

Enkäten har besvarats av sju kommuner. Markaryds kommun har inte besvarat enkäten.

Enkäten omfattar tre områden, tillsyn över energihushållning och energieffektivisering, tillsyn över lekplatser samt tillämpning av lagen när det gäller bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§.

Frågorna vad gäller tillsyn över energihushållning och energieffektivisering har avgränsats till ny- och tillbyggnad av fritidshus samt uppföljande energikontroll. Av svaren framgår att ingen kommun kräver redovisning för att anta kraven om energihushållning och värmeisolering i samband med nybyggnationer och tillbyggnationer av fritidshus under 50 m². Vid ny och tillbyggnationer över 50 m² kräver hälften av kommunerna energi- eller U-värdesberäkning. Hälften av länets kommuner lämnar slutligt slutbesked trots att ingen uppföljande egenkontroll genom mätning har kunnat genomföras. Lika många kommuner ställer inga krav på uppföljande energikontroll genom mätning, utan hänvisar till lagen om egenkontroll.

Tre av sju kommuner har under de senaste fem åren gjort en inventering av lekplatser. Lika många kommuner har även ett uppdaterat register över lekplatser på allmän platsmark. De största problemen och svårigheterna med att säkerställa arbetet med tillsyn över lekplatserna är att området är lågprioriterat för byggnadsnämnden samt att vägledningen från berörda myndigheter behöver förtydligas.

Endast en kommun har pekat ut byggnader och/eller bebyggelseområden som särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13 § och därmed krävs bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§. En kommun har i detaljplan bestämt att bygglovsbefriade åtgärder ändå kräver bygglov. I samband med anmälan av bygglovsbefriade åtgärder kräver samtliga kommuner in situationsplan/nybyggnadskarta, planritning och fasadritning. Uppgifter om KA och kontrollplan och teknisk beskrivning krävs alltid in eller vid behov av merparten av kommunerna. Detta gäller även sektionsritningar och ritning över marksektion. Enligt svaren i enkäten så är det endast i undantagsfall som startbesked har nekats däremot så har diskussionerna med byggherren innan startbesked kunnat lämnas blivit flera.

ENERGIHUSHÅLLNING OCH ENERGIEFFEKTIVISERING

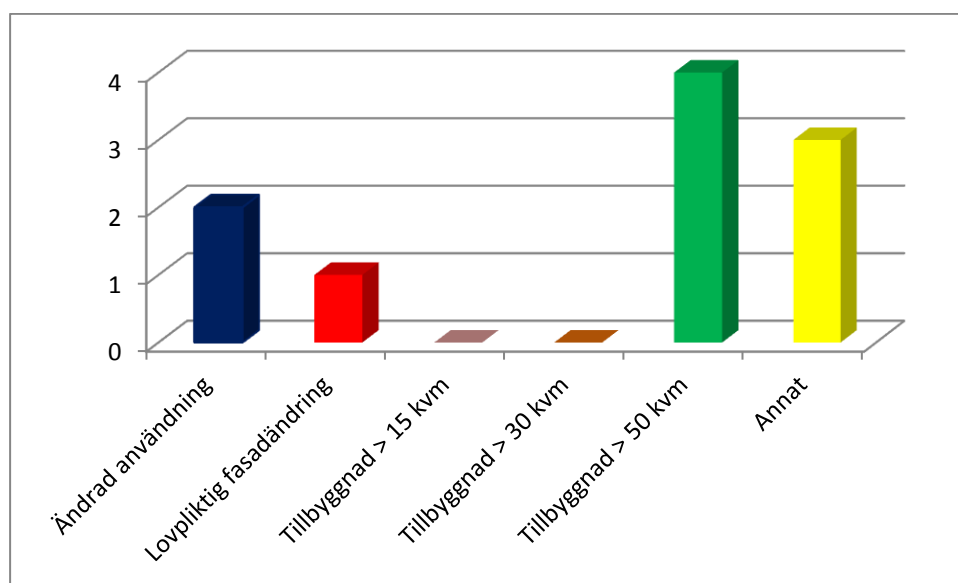
Byggnadsnämnden har huvudsakligen tillsyn över att nya byggnader uppfyller kraven i Boverkets byggregler (BBR) att det finns förslag på energieffektivisering i den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och att befogade energikrav ställs vid ändringar och ombyggnationer. Kraven på energihushållning regleras i 2 kap 3, 5 och 7 §§ PBL och i 3 kap 14 och 15 §§ plan- och byggförordningen (PBF) samt i 9 kap BBR. Därutöver regleras i 5 kap 3 och 4 §§ att man ska undersöka om ventilationen kan energieffektiviseras och lämna uppgifter som gör det möjligt att beräkna hur mycket energi som ventilationen förbrukar.

I följande redovisas kommunernas svar på frågorna i enkäten.

I vilka fall utöver nybyggnation av bostäder begär byggnadsnämnden (BN) in en energiberäkning inför startbeskedet?

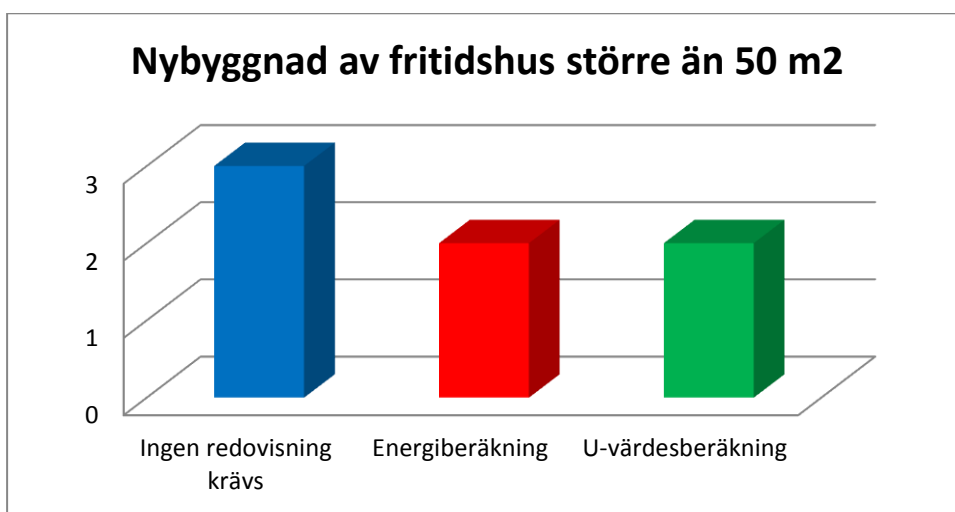
(Flera svarsalternativ kunde användas)

I fyra kommuner begärdes energiberäkning vid tillbyggnad av bostad större än 50 m². Två kommuner begärde in vid ändrad användning och en kommun vid lovpliktig fasadändring. En kommun kräver energiberäkning, utöver vid nybyggnation av bostäder, industrier och andra byggnader, endast vid tillbyggnation av flerfamiljshus. En kommun godkänner redovisning av U-värde och en kommun kräver beräkning när tillbyggnationen är större än 50% av ursprungliga byggnadsarea (BYA).

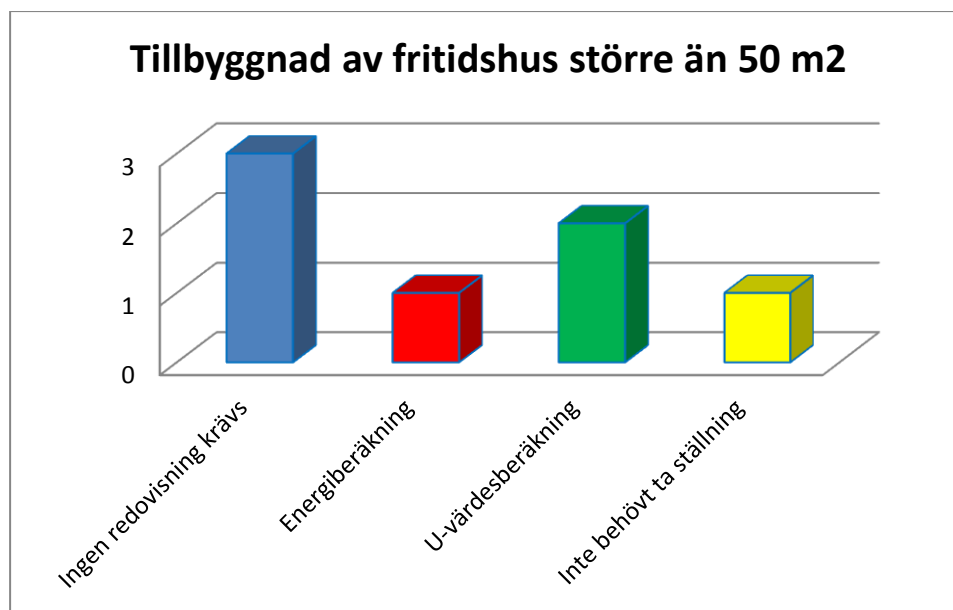


Avseende fritidshus: i vilka fall kräver BN in någon form av redovisning för att kunna anta att kraven om energihushållning och värmeisolering enligt PBF 3:14 blir uppfyllda – vilken form av redovisning krävs.

Ingen av de sju kommuner som svarat kräver någon redovisning vid nybyggnation av fritidshus mindre än 50 m² eller vid tillbyggnation av fritidshus mindre än 50 m². Tre kommuner kräver ingen redovisning vid nybyggnation större än 50 m² medan två kommuner kräver energiberäkning och två kommuner kräver U-värdesberäkning. En kommun som inte kräver redovisning tar upp frågan muntligt vid tekniskt samråd medan en annan kommun kräver in redovisning om fritidshuset används under större delen av året.



Vid tillbyggnad av fritidshus där tillbyggnationen är större än 50 m² kräver tre kommuner ingen redovisning. Av de tre kommunerna tar en upp frågan muntligt vid tekniskt samråd och en kräver ingen redovisning om inte fritidshuset används under längre period än tidigare. En kommun kräver energiberäkning medan två kommuner kräver U-värdesberäkning. En kommun har inte behövt ta ställning i frågan.



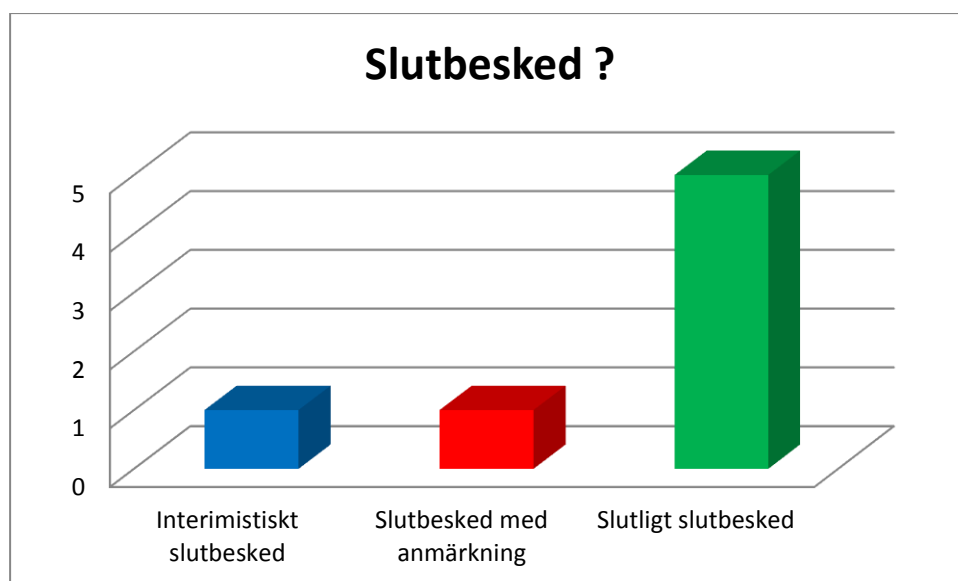
Ingen kommun kräver redovisning vid lovpliktig fasadändring som t.ex. tilläggsisolering, byte av fönster och dörrar m.m.

Fyra av sju kommuner har haft anledning att tro att energiberäkningen inte stämmer i samband med start beskedet. Två av kommunerna har begärt komplettering alt. ny beräkning. Lika många kommuner, fyra av sju, bedömer att det finns svårigheter med att tillämpa lagstiftningen när det gäller energihushållning och energieffektivisering. De svårigheter som kommunerna redovisar är bl.a.:

- svårighet att veta när energiberäkning för fritidshus och tillbyggnationer krävs och hur vi bör göra och följa upp,
- det saknas riktlinjer,
- mätningar tar lång tid,
- när kraven ska ställas på hela byggnaden och inte enbart på berörd del,
- lagtexten är inte lika självklar för byggherren som övrig lagtext,
- svårt att bedöma när man kan göra undantag,
- hur mycket ett fritidshus används,
- svårt att följa upp.

Hur hanterar BN slutbesked med tanke på att ingen uppföljande energikontroll genom mätning kan genomföras innan byggnaden har tagits i bruk?

Fem kommuner lämnar ett slutligt slutbesked medan en lämnar ett interimistiskt slutbesked och en lämnar slutbesked med anmärkning



Hur säkerställer BN att en uppföljande energikontroll genom mätning utförs?

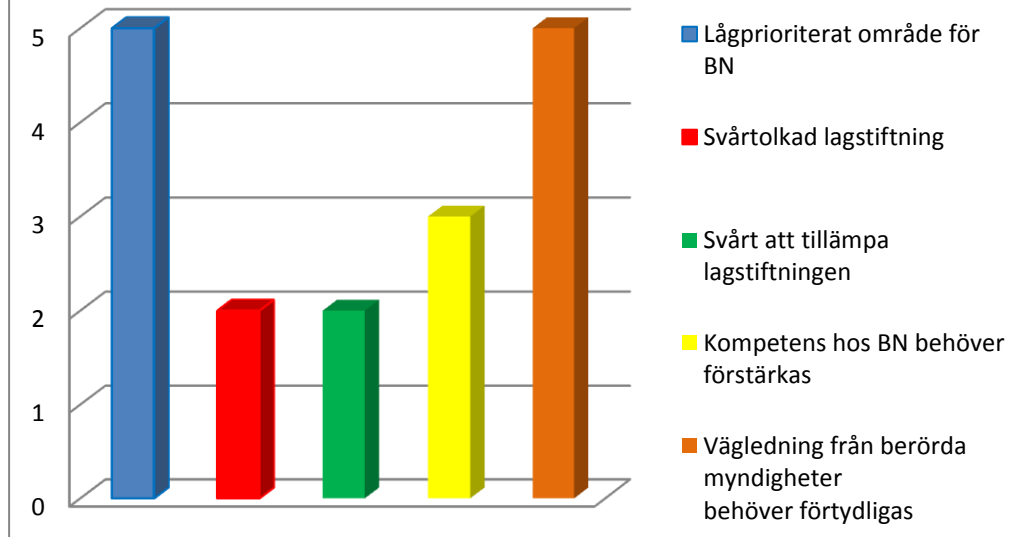
Fem kommuner ställer inga krav på uppföljande energikontroll genom mätning utan hänvisar till lagen om energideklaration edan två kommuner gör det genom en punkt i kontrollplanen, som säger att en uppföljning ska visas upp för BN innan slutgiltigt slutbesked kan lämnas.

Ingen kommun har haft ärenden där byggnadens energianvändning har visat sig överskrida det tillåtna energikravet enligt BBR, i samband med mätning.

Vilka problem eller svårigheter ser BN med att säkerställa arbetet med tillsynen gällande energihushållning och energieffektivisering? (Flera svarsalternativ kunde väljas).

De största svårigheterna är att området är lågprioriterat och att vägledningen från berörda myndigheter behöver förtydligas. Även kompetensen på BN och att lagstiftningen är svårtolkad och svår att tillämpa redovisas som svårigheter för kommunerna. Fem av sju kommuner uttrycker önskemål om ytterligare vägledning om energihushållning och energieffektivisering och tillsyn över dessa.

Svårigheter med att säkerställa arbetet med tillsynen



LEKPLATSER

Med lekplats avses en friyta som är särskilt planerad för lek, exempelvis på en skolgård, i en park eller i ett kvarter med bostäder. 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 vara en samfällighet om det finns särskilda skäl för det. Regler för utemiljön finns i PBL 8 kap 9§ punkt 5 och 6, samt 10-12 och 15-16 §§. Där anges krav på anordnande av friyta för lek- och utevistelse samt krav på att lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas. Dessutom anges att tomter och allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet för att tomter och allmänna platser, inklusive lekplatser, är säkra och tillgängliga.

Har BN någon gång under de senaste 5 åren gjort en inventering av lekplatser?

Tre kommuner har gjort inventering av lekplatser på allmän platsmark varav en kommun även har gjort inventering på kvartersmark. Fyra kommuner har inte gjort någon inventering de senaste fem åren.

Har BN ett uppdaterat register över lekplatser i kommunen?

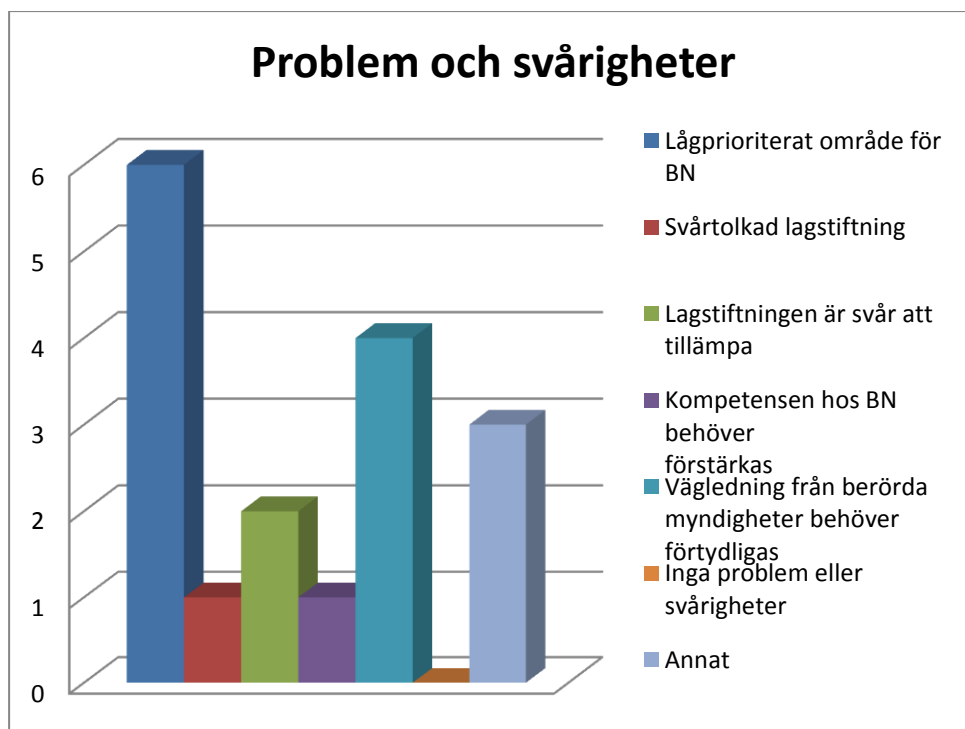
Tre kommuner har uppdaterat register över lekplatser på allmän platsmark medan fyra inte har något register. Ingen kommun har något uppdaterat register över lekplatser på kvartersmark.

Endast en kommun har planerat och/eller satt upp mål för BN: tillsyn över lekplatser.

Vilka problem eller svårigheter ser BN med att säkerställa arbetet med tillsyn över lekplatser.

Även här svarar flertalet av kommunerna (sex stycken) att området är lågprioriterat för BN. Fyra av kommunerna anser att vägledningen från berörda myndigheter behöver förtydligas. Någon kommun tycker även att lagen är svår att tillämpa och tolka. Även kompetensen hos BN behöver förstärkas. Andra saker som nämnt är att det saknas resurser, klagomålsärenden för privata lekplatser på kvartersmark tenderar att bli ”långbänk”, frågan om prioritering har inte diskuterats i BN och inventering av det kommunala fastighetsbolaget har gjorts under 2015. Bolaget har även utbildat personal och upprustning av lekplatser pågår.

Problem och svårigheter



TILLÄMPNING AV BYGGLOVSBEFRIADE ÅTGÄRDER ENLIGT PBL 9 KAP 4A OCH 4B §§

Följande avsnitt avser de bygglovsbefriade, men anmälningspliktiga, åtgärder som regleras i 9:4a-b PBL. Åtgärderna gäller att

4 a. i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad med en byggnadsarea på max 25 kvadratmeter och

4 b. på bostadshuset göra högst en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter bruttoarea samt att på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Endast en kommun redovisar att man har pekat ut byggnader och/eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§ och därmed kräver bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder. Kommunen har en kulturmiljöplan sedan tidigare för tätorten med en kompletterande inventering och vägledning. En kommun har, i någon detaljplan med stöd av PBL 9 kap 8§, bestämt att bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§ ändå kräver bygglov.

Medgivande från berörda grannar.

I fyra kommuner får byggherren själv inhämta berörda grannars medgivande som sedan ska bifogas anmälan. I två kommuner ansvarar BN för att hämta in berörda grannars medgivande. I en kommun förekommer både att byggherren själv får hämta in berörd grannes medgivande och bifoga det med anmälan samtidigt som BN också kan ansvara för att hämta in berörd grannes medgivande.

Vilka handlingar kräver BN in vid anmälan om bygglovsbefriade åtgärder?

Situationsplan/nybyggnadskarta:

Alltid i samtliga kommuner (7 st).

Markplaneringsritning:

Tre kommuner alltid, tre kommuner vid behov (sex kommuner svarade)

Planritning:

Alltid i samtliga kommuner (7 st).

Fasadritning:

Alltid i samtliga kommuner (7 st).

Sektionsritning:

Fyra kommuner vid behov, två kommuner alltid (sex kommuner svarade).

Marksektionsritning:

En kommun aldrig, fem kommuner vid behov (sex kommuner svarade).

Geoteknisk undersökning:

Tre kommuner alltid, tre kommuner vid behov (sex kommuner svarade)

Färg och materialval:

En kommun aldrig, fyra kommuner vid behov och en kommun alltid (sex kommuner svarade).

Förslag till kontrollplan:

En kommun aldrig, fem kommuner alltid (sex kommuner svarade).

Uppgifter om KA:

En kommun aldrig, fem kommuner vid behov (sex kommuner svarade).

Teknisk beskrivning:

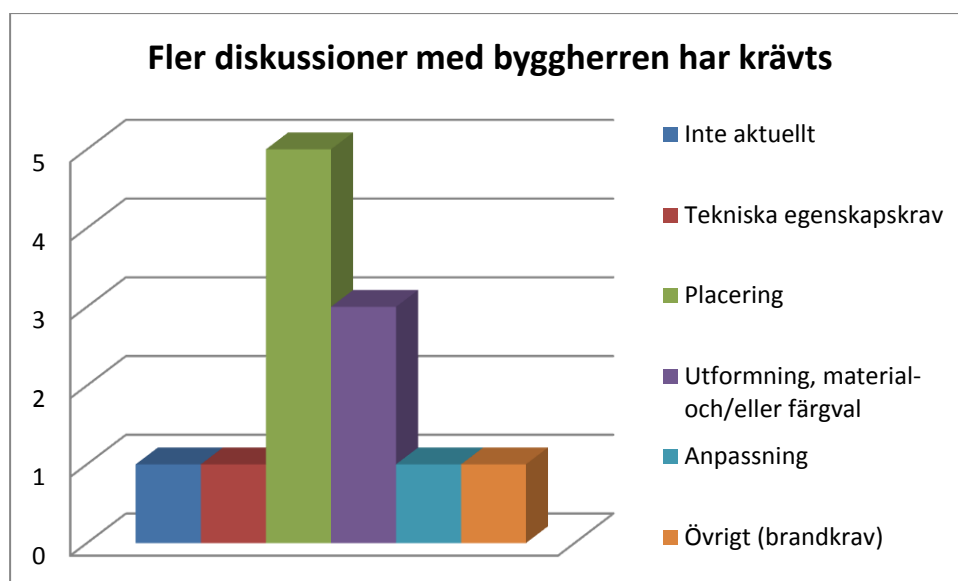
Fem kommuner vid behov, en kommun alltid (sex kommuner svarade).

Har BN vägrat startbesked vid en anmälan om bygglovsbefriad åtgärd enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§?

Sex kommuner har inte hittills fattat något beslut om att vägra startbesked. En kommun skriver att man löser den uppkomna situationen via dialog. En kommun har vägrat start besked på grund av att byggnaden placerats närmare än 4,5 meter från allmän platsmark. Att utformningen inte har kunnat bedömmas vara fristående har också varit motiv till vägrat startbesked.

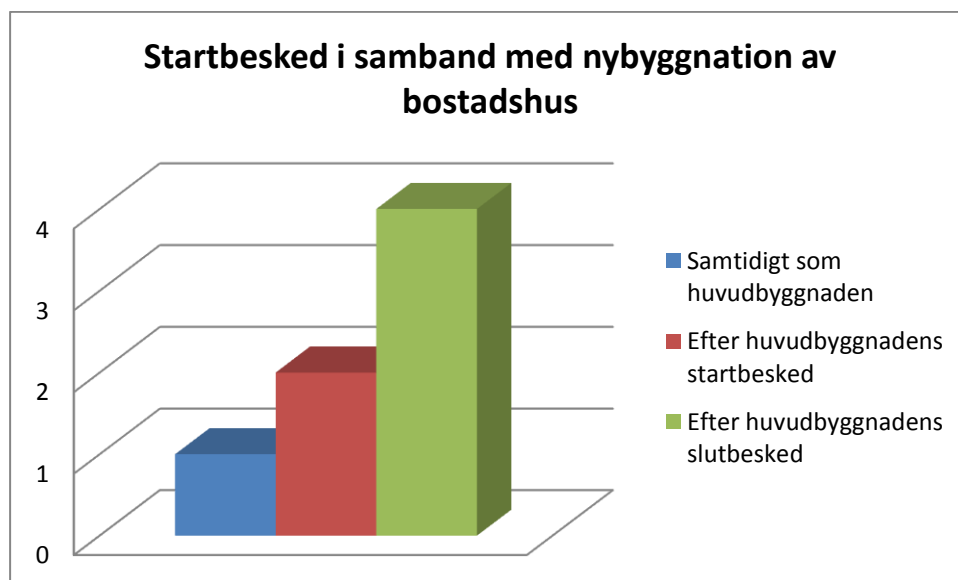
Har flera diskussioner med byggherren krävts för att komma fram till alternativa lösningar innan ett startbesked har kunnat lämnas sedan de bygglovsbefriande åtgärderna enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§ tillkommit?

Placering och utformning, material- och/eller färgval har varit utmärkande i flertalet av kommunerna. Men även tekniska egenskapskrav, anpassning och brandkrav enligt BBR 5:611 har varit föremål för fler diskussioner. Endast för en kommun har frågan inte varit aktuell.



Hur hanterar BN startbesked för bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§ vid nybyggnation av bostadshus?

Fyra kommuner ger startbesked efter huvudbyggnadens slutbesked. Två kommuner ger startbesked efter det att huvudbyggnaden har fått startbesked medan en kommun ger startbesked i samband med huvudbyggnadens startbesked.



Fyra kommuner upplever att det finns problem med tillämpningen av lagstiftningen. De problem som tas upp är bl.a. när en byggherre vill bygga komplementbyggnad i samband med nybyggnation, avstånd till allmän plats (4,5 meter), bygga takkupa utan att göra ingrepp i bärande konstruktion. Kravet på startbesked ”missuppfattas” eftersom återförsäljarna i sin reklam säger att det endast krävs en anmälan.

Tre av kommunerna uppger att dom önskar ytterligare vägledning om bygglovsbefriade årgärder enligt PBL 9 kap 4a och 4b §§. Det som efterfrågas är riktlinjer och ställningstaganden. Mer webbsänd utbildning önskas samt hur man i reglerna kan hanterat och tillämpa öppenarea då dessa ärenden är lika många som ärenden med bruttoarea.

