



VÄSTERÅS STAD

Introduktion till verksamheten på bygglovenheten

Vesna Kranjec, Linda Wångdahl, Nora Kvassman, Lars Eriksson



Vesna Kranjec
ENHETSCHEF



Ahmed Al-Hasan
BYGGNADSINSPEKTÖR



Alexander Forsblad
BYGGNADSINSPEKTÖR



Alexander Lindmark
BYGGNADSINSPEKTÖR



Angelica Van Der Hert
HANDLÄGGARE



Elina Paakkulainen
ARKITEKT



Emil Svensson
BYGGNADSINSPEKTÖR



Felicia Frykberg
BYGGNADSINSPEKTÖR



Ilaria Vazzana
ARKITEKT



Ingela Elisabeth Sandberg
LANDSKAPSARKITEKT



Iwan Abdulrahman
BYGGNADSINSPEKTÖR



Jessica Lindgren
BYGGNADSINSPEKTÖR



Josefine Bilberg
BYGGNADSINSPEKTÖR



Kristina Johansson
BYGGNADSINSPEKTÖR



Lars Eriksson
HANDLÄGGARE



Linda Wängdahl
STADSBYGGNADSANTIKVARIER



Linnéa Åström
LANDSKAPSARKITEKT



Malin Berglund
ARKITEKT



Nathalie Heintz
HANDLÄGGARE



Nora Kvassman
ARKITEKT



Patrycja Olivius
BYGGNADSINSPEKTÖR



Pontus Ljungberg
ARKITEKT



Rebecca Svedberg
HANDLÄGGARE



Robin Eklund Olsson
BYGGNADSINSPEKTÖR



Robin Julin
ARKITEKT



Zlatan Hodzic
BYGGNADSINSPEKTÖR

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten arbetar med bygglov och tekniska frågor samt utövar tillsyn av byggverksamheten i staden.

Vi jobbar med lokaliseringsprovningar av bebyggelse på landet och med kulturmiljö.

Ledstjärnan för allt vårt arbete är ett hållbart byggande med goda tekniska lösningar och funktioner samt med god arkitektonisk gestaltning. Vi ser till att det som byggs följer lagar och regler samt överensstämmer med översiktsplan, detaljplaner och övriga styrdokument i staden.

Bygglovsenhetens inriktningsmål:

Effektivt handlägga där verksamheten kännetecknas av enhetlig rättstillämpning och god service.

Aktivt medverka i stadbyggnadsplanprocessen med våra samlade kompetenser och därmed underlätta genomförandet.

Vi tar ansvar för helheten kopplat till övergripande mål, strategiska dokument och översiktliga planer.



Nora

Kristina

SURAHAMMAR

HALLSTAHAMMAR

INGSÖR



VÄSTERÅS STAD

Bygglovavdelningen

På delegation från Byggnadsnämnden lämnar vi **bygglov, rivningslov och marklov samt startbesked och slutbesked.**

Vi lämnar **förhandsbesked**, som oftast handlar om lokaliseringsprövning utanför planlagt område .

Andra viktiga arbetsuppgifter är **anmälningar, hissar, ovårdade tomter, strandskydd,**

Tillsyn, rådgivning är andra arbetsuppgifter som är mycket viktiga. Vi ger råd och service i frågor som rör byggande, byggnadsutformning och bygglov.

Vi medverkar aktivt i detaljplanarbete och i andra för staden viktiga projekt.

PERSPEKTIV FRÅN VATTNET



Antal inkomna ärende 2021 var **2648**

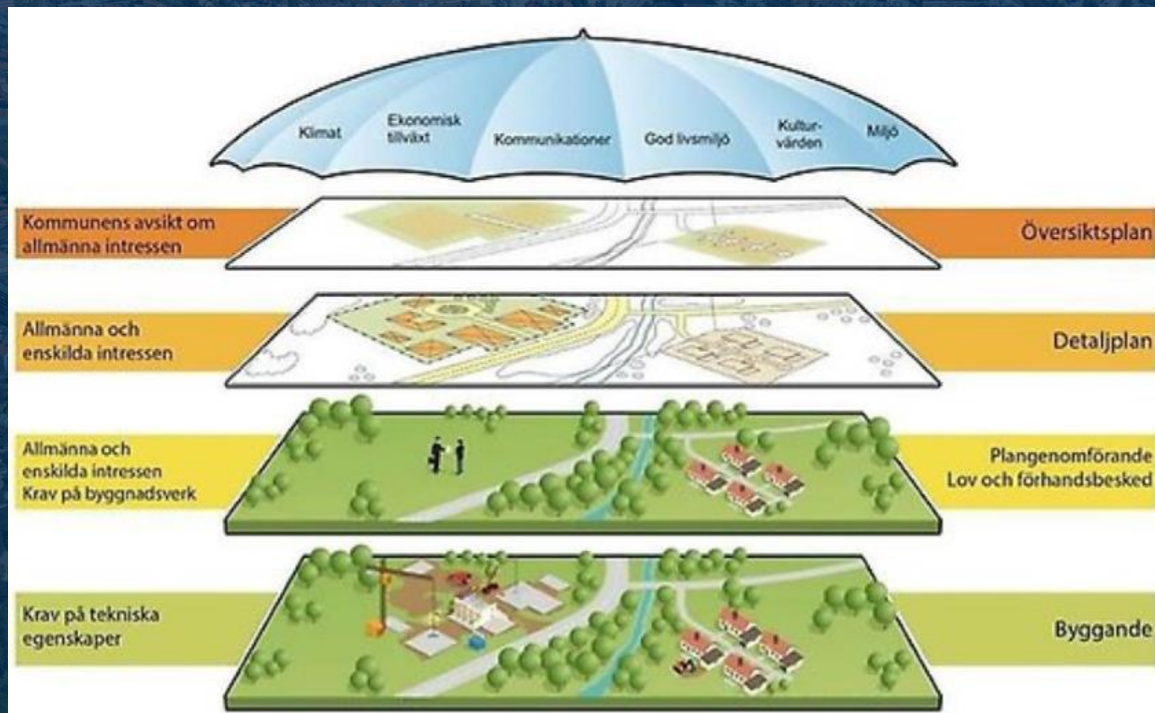
2021 har **4112** beslut tagits på delegation och **149** beslut har tagits av byggnadsnämnden

1469 beslut gäller bygglov, **825** beslut om statbesked och **1308** beslut om slutbesked

Resten är beslut om mark- eller rivningslov, godkännande av ritningar och annat.

Vi har beviljat bygglov för bostäder **1933**





**ALLMÄNNA INTRESSEN
OCH KRAV ENLIGT PBL**

ÖVERSIKTSPLAN

DETALJPLAN

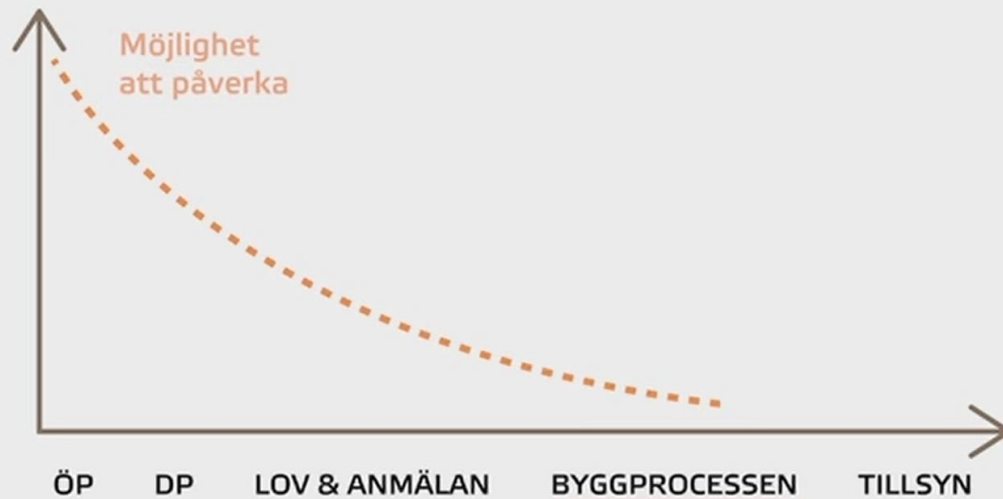
LOV OCH ANMÄLAN

BYGGPROCESSEN

TILLSYN



PÅVERKANSKURVAN



Plan och bygglagen

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om **lov eller förhandsbesked** enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.



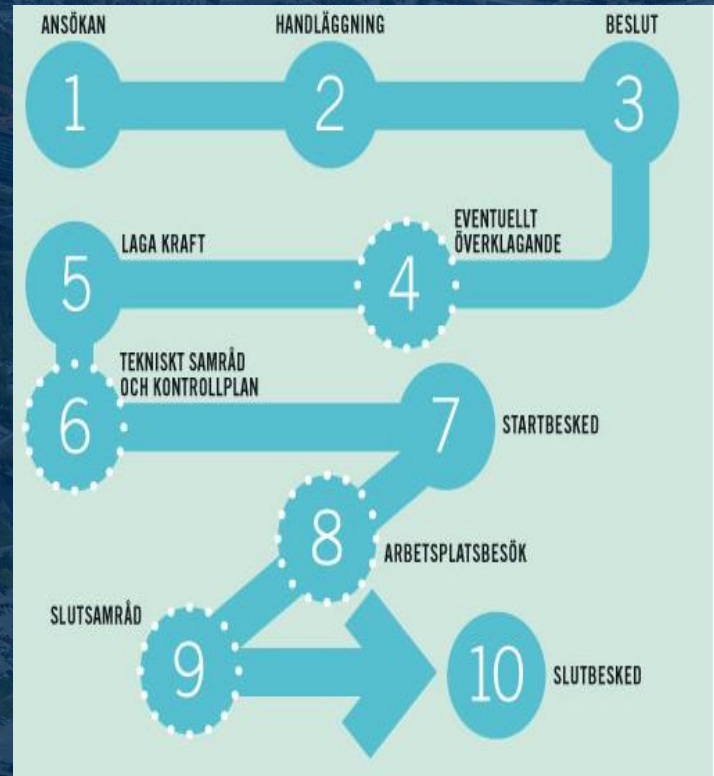
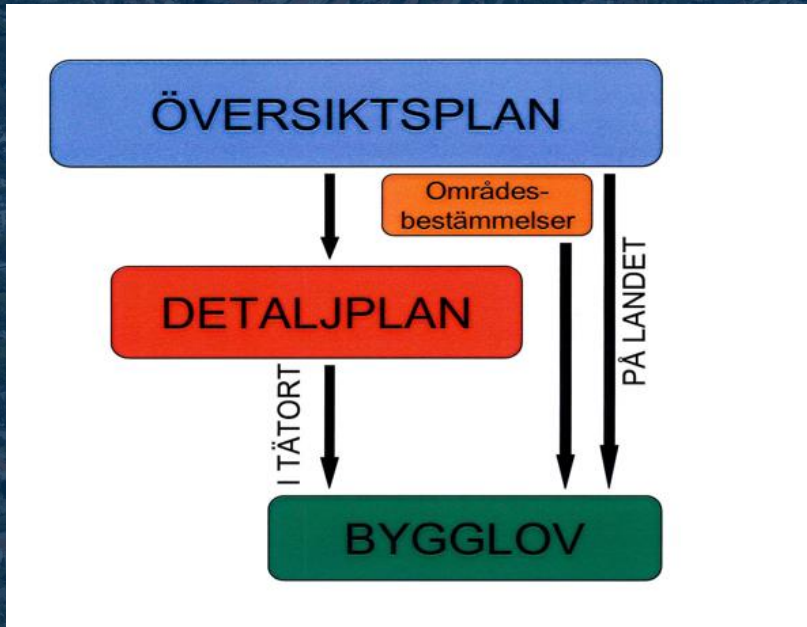


VÄSTERÅS STAD

Bygglov

Vesna Kranjec

2022-10-25



Vad är ett bygglov?

Bygglov är ett skriftligt tillstånd, utfärdat av byggnadsnämnden vilket beviljar byggherren **lov** att få utföra vissa åtgärder inom en fastighet.

För att få bygglov beviljat krävs att vissa kriterier och förutsättningar uppfylls, till grund för dessa ligger **PBL (Plan- och bygglagen)**.

Prövning av bygglov

Bygglovet prövas enligt **Plan- och bygglagen 2:e kap. och 8:e kap.** samt utifrån vad som är angivet i respektive detaljplan.

2 kap. anger huvudsakligen de enskilda och allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering, placering och utformning av bebyggelse medan **8 kap.** huvudsakligen anger vilka utformningskrav som gäller för enskilda byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser.

Andra faktorer som väger in är om byggnationen medför en olägenhet för grannar, trafiksäkerhet och annat



Förutsättningar för lov

Den sökta åtgärden ska :

- Vara lämplighet för sitt ändamål
- Ha god form, färg och materialverkan
- Vara tillgänglighet och vara användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- Stämmer med detaljplanen eller vad som står i områdesbestämmelser
- Är anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden med mera
- Uppfylla skyddet av bebyggelseområdets särskilda värden
- Inte förvanska särskilt värdefulla byggnader
- förutsättningar under mark sak inte försvårar användande av mark ovanför
- Inte påverkar grundvattnet, fara för hälsa och säkerhet eller orsaka betydande olägenheter
- Tillgodose de krav som ställs på tomten
- Förändringen ska ske varsamt
- Inte förutsätter en ny planläggning om din tomt ligger utanför planlagt område
- Det ska finnas möjlighet att hantera avfall



När behövs/krävs bygglov?

Bygglov behövs för att **bygga nytt, bygga till eller för att ändra** en byggnad så att någon bostad eller lokal tillkommer.

Det krävs även bygglov för att **använda en byggnad för ett nytt ändamål**, om förändringen är väsentlig..

För att **anordna eller väsentligt ändra vissa anläggningar** (till exempel upplag, plank och murar) krävs också bygglov.

Det kan behövas bygglov för att **ändra en byggnads yttre utseende** väsentligt.

I Plan- och bygglagen finns bestämmelser om vilka åtgärder som kräver bygglov. Lovplikten skiljer sig åt beroende på var fastigheten ligger, olika bestämmelser gäller:

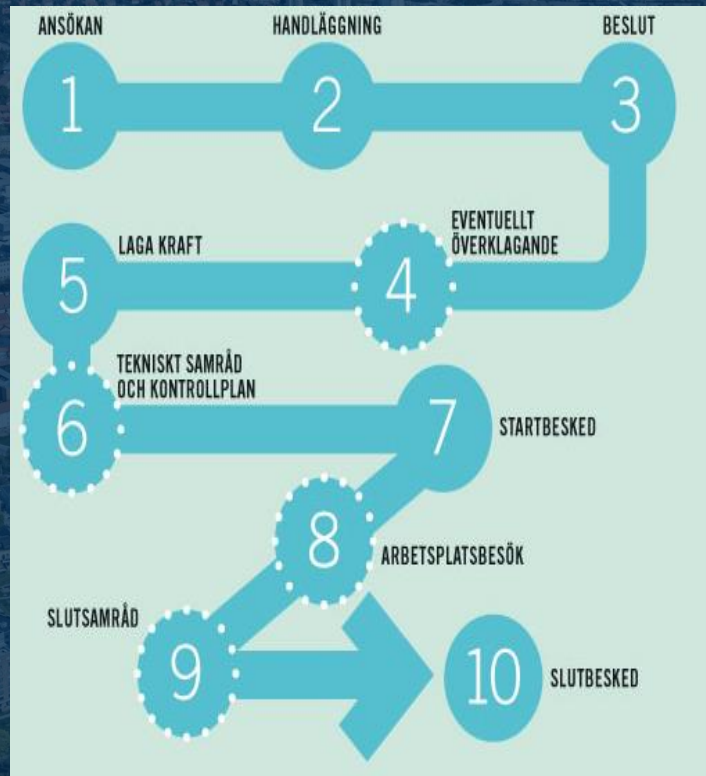
- inom detaljplanerat område
- utanför detaljplan
- Inom områdesbestämmelser
- inom samanhållenbebyggelse





VÄSTERÅS STAD

Teknisk handläggning



Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet

BN har uppgifter att

- fastställa kontrollplan och meddela startbesked
- följa upp byggprocessen med arbetsplatsbesök och slutsamråd
- bekräfta att kontroller och villkor uppfyllts vid utfärdandet av slutbesked



Prövning av byggnadens eller anläggningens tekniska egenskaper sker genom kontrollplan och tekniskt samråd

Tekniskt samråd

byggnadsnämnden ska kalla till tekniskt samråd, om det inte är uppenbart obehövt.

Där går nämnden och byggherren igenom arbetenas planering, tillsyns- och kontrollåtgärder samt den samordning som behövs.

Vid tekniska samrådet ska det diskuteras vilken kontroll av samhällskraven som är nödvändig.

Byggherren är huvudansvarig

Byggherre = den person som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Byggherren ansvarar för att alla krav blir uppfyllda och kontrollerade.

Kontrollansvariga

Det är byggherren som ska föreslå hur arbetena ska kontrolleras.

Som en garanti för att byggherren har tillgång till tillräcklig kunskap och erfarenhet för att uppfylla gällande tekniska egenskapskrav ska byggherren normalt utse en kontrollansvarig.

Den kontrollansvarige ska biträda byggherren, delta i tekniska samråd och närvara vid arbetsplatsbesök och slutsamråd

En kontrollansvarig ska vara certifierad.



Startbesked för att påbörja

- En åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden har gett ett startbesked.
- För att få ett startbesked ska byggherren kunna visa att åtgärden antas uppfylla kraven i plan- och bygglagen med tillhörande föreskrifter.

Slutbesked för att använda

- Det krävs slutbesked för alla åtgärder som omfattas av ett startbesked.
- Ett byggnadsverk får inte tas i bruk innan BN utfärdat slutbesked -om BN inte beslutar annat
- Slutbesked utfärdas när byggherren visat att alla krav uppfyllts enligt:
 - lovet,
 - anmälan
 - kontrollplanen,
 - startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor

Kontrollplan

Kontrollplan fastställas av byggnadsnämnden i startbeskedet

Vad ska kontrollplanen innehålla?

Av kontrollplanen ska framgå vilka kontroller byggherren ska genomföra som dokumenterad egenkontroll. Det ska också framgå vilka kontroller som ska utföras av en certifierad sakkunnig. Kontrollplanen ska innehålla uppgifter om:

- vilka kontroller som ska göras,
- vad kontrollerna ska avse,
- vem som ska göra kontrollerna,
- vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
- vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
- vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
- hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand





VÄSTERÅS STAD

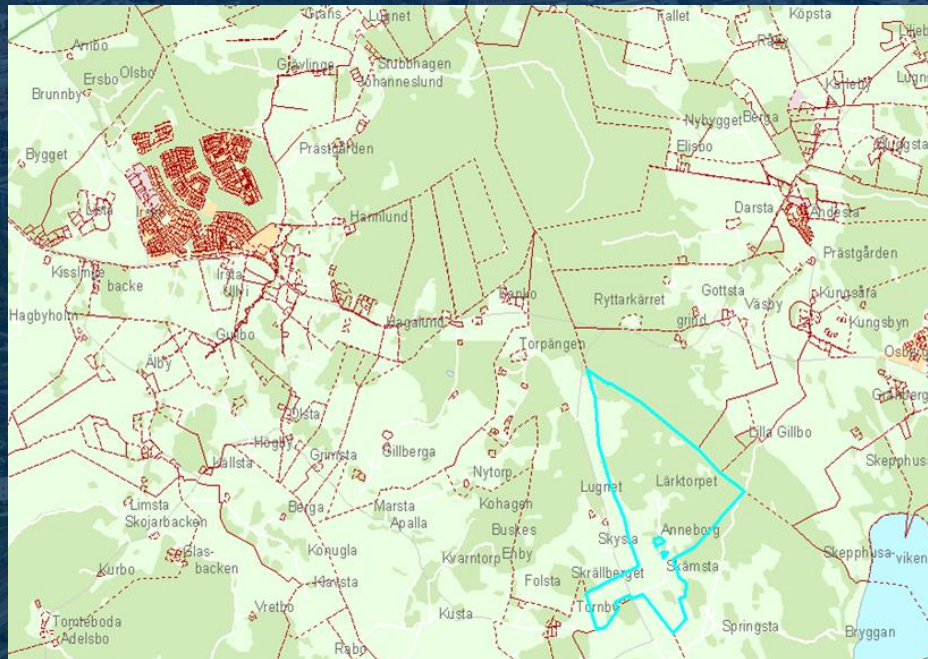
Förhandsbesked

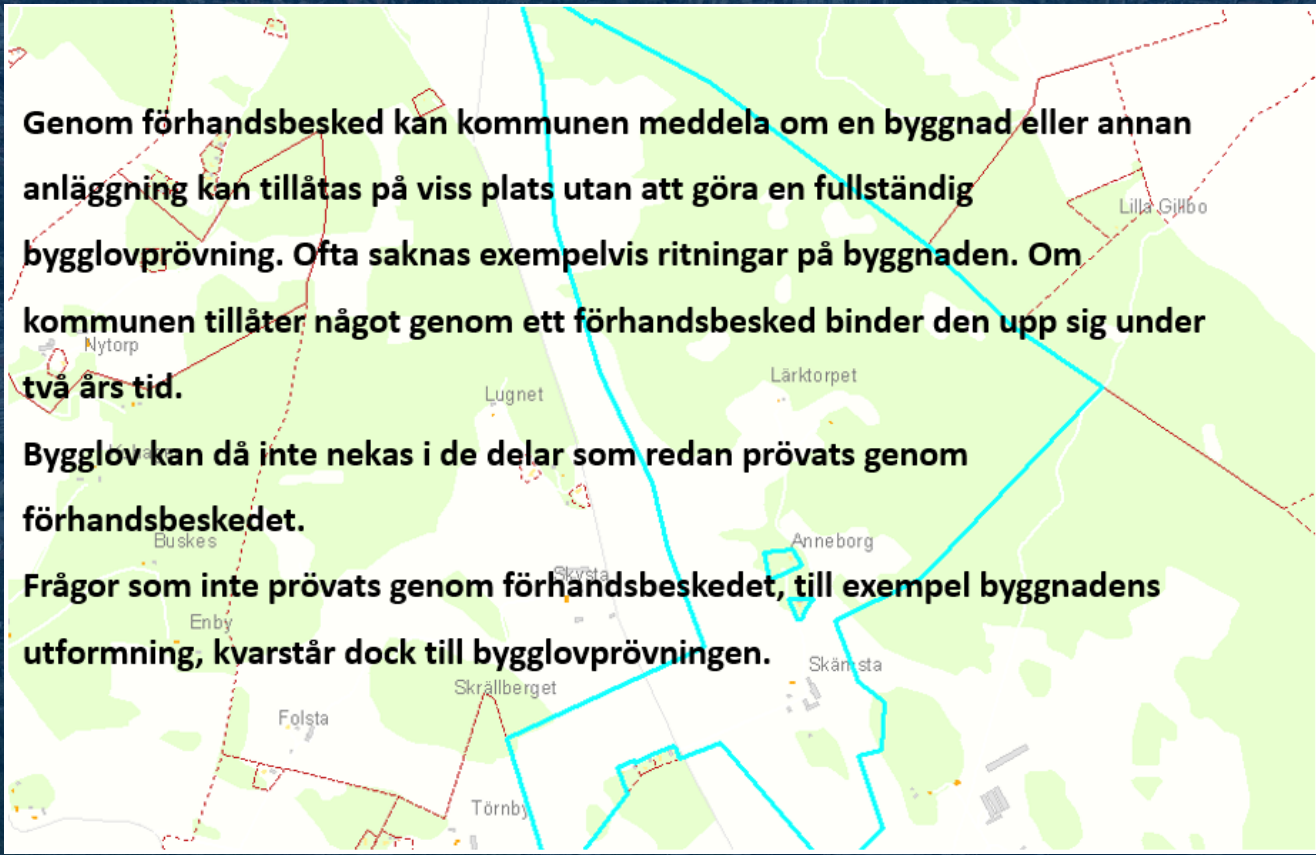
Förhandsbesked

Förhandsbesked innebär att byggnadsnämnden prövar om man får bygga på den tilltänkta platsen.

Syftet är att byggherren ska kunna få ett första besked för att kunna fortsätta sin planering av bygget.

Byggnadsnämnden är bunden av sitt ställningstagande om ansökan om bygglov lämnas in inom två år.





Genom förhandsbesked kan kommunen meddela om en byggnad eller annan anläggning kan tillåtas på viss plats utan att göra en fullständig bygglovprövning. Ofta saknas exempelvis ritningar på byggnaden. Om kommunen tillåter något genom ett förhandsbesked binder den upp sig under två års tid.

Bygglov kan då inte nekas i de delar som redan prövats genom förhandsbeskedet.

Frågor som inte prövats genom förhandsbeskedet, till exempel byggnadens utformning, kvarstår dock till bygglovprövningen.



Det är ofta en ganska omfattande utredning som måste göras innan byggnadsnämnden kan fatta sitt beslut.

Ärendet skickas på remiss till:

- **Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, som ska bedöma möjligheterna att anordna vatten- och avloppsanläggning.**
- **Tekniska nämnden, som bedömer möjligheten att ordna skolskjuts.**
- **Lantmäterimyndigheten, om det gäller en avstyckning för lämpligheten till fastighetsbildning**
- **Vi frågar också stadsantikvarien, Vägverket samt Mälarenergi eller Vattenfall.**
- **Berörda sakägare (grannar och fastighetsägare i närheten) ges möjlighet att yttra sig om förslaget.**





VÄSTERÅS STAD

Kulturmiljö och arkitektur

Linda Wångdahl och Nora Kvasman

Krav i Plan- och bygglagen

Kulturvärden är ett av flera allmänna intressen i PBL

I ärenden ska det visas hur hänsyn tas till stads- och landskapsbild och platsens natur- och kulturvärden.

Ett bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas.

Befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara.

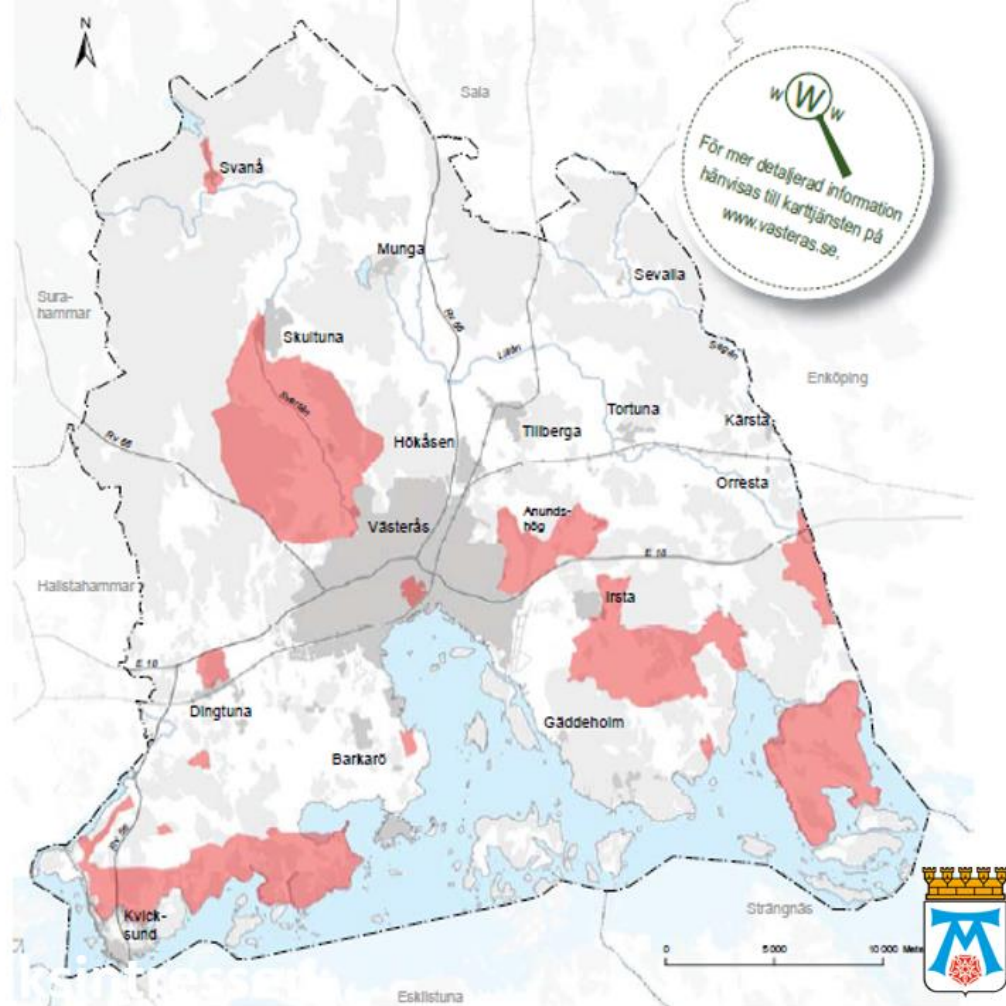
Där finns bland annat ett förbud mot att förvanska särskilt värdefulla byggnader.

Ändringar av byggnader ska alltid göras varsamt och deras värden och kvaliteter ska tas till vara.





Aktuella riksintresseområden i Västerås kommun



Teckenförklaring



Riksintresse kulturmiljövård

Kulturmiljövårdens riksintresseområden

Kulturmiljö



Nya kulturmiljöunderlag finns för:
Innerstaden
Skultuna
Viksäng
Skallberget
Kvicksund
Hammarby



VÄSTERÅS STAD

Arbete framåt

- Fördjupning av riksintresset Västerås -pågående
- Innerstadsstrategi
- ÖP-arbete – förhållningsätt till nya riksintresset
- Arkitekturprogram - pågående
- Fortsatt inventeringsarbete orter (Barkarö, Tillberga)
- Kulturmiljö på webben
- Pedagogiska och kunskapshöjande insatser



Plan- och bygglag (2010:900)

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med **jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö** för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Byggnadsverks utformning

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. **ha en god form-, färg- och materialverkan**, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.



”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”
(Prop. 2017/18:110)



URBERGET



Utformning

Nya byggnader ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning som tar hänsyn till områdets mycket värdefulla bebyggelsemiljö.

Mot Pettersbergsgatan skall en stadsmässig utformning eftersträvas med bearbetade sockelväningar. Genom att särskilt arbeta med utformningen av balkonger, burspråk eller utkragande fönsterdetaljer kan man bryta ned skalan på husen och skapa en variation i utseendet. Den nya bebyggelsen kan uppföras i trä och betong för att anspela på platsens naturvärden och ge ett mjukt uttryck.



Gestaltningssprogram/Kvalitetsprogram Planbeskrivning Utformningsbestämmelser i Dp

f₂

Nya byggnader ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning. Se planbeskrivning sidan 12-13, avsnitt "Utformning" under ny bebyggelse.



VÄSTERÅS STAD



ARKITEKTUR VÄSTERÅS

platsanalys

arkitektonisk idé

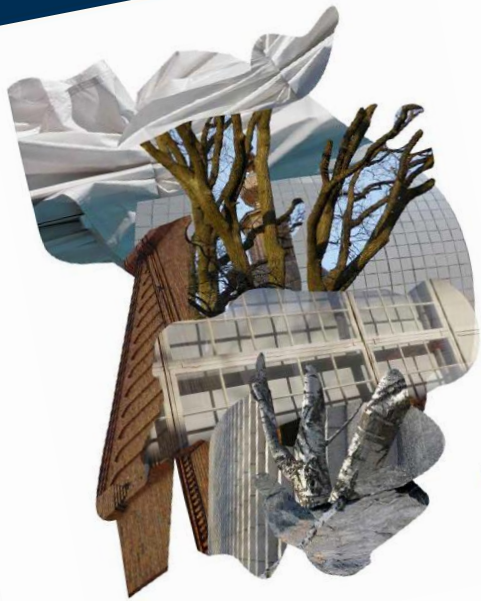


VÄSTERÅS STAD

ARKITEKTURPROGRAM - REMISSHANDLING 2022

Arkitektur Västerås

2022-05-19



Arkitekturprogram



ARKITEKTUR VÄSTERÅS



SBF följer upp



Arkitekturforum



VÄSTERÅS STAD



VÄSTERÅS STAD

Tillsyn

Lars Eriksson

Tillsyn

Tillsyn är en granskning som sker i efterhand och som syftar till att överträdelser ska rättas

Vi utreder anmälningar och presenterar förslag på ingripande för byggnadsnämnden

Ingripanden kan ske på 3 sätt:

- Sanktionsavgift
- Förelägganden
- Förbud mot fortsatt arbete eller användning av en byggnad

Exempel på tillsynsärenden



BNs tillsynsansvar

- Byggnadsnämndens tillsynsansvar omfattar både plan- och bygglagstiftning och vissa delar i miljöbalken, t.ex. strandskydd
- Det är byggnadsnämndens ansvar att se till att tillsyn utförs och att den utförs på ett korrekt sätt
- Byggnadsnämndens tillsyn är myndighetsutövning. Reglerna om tjänstefel och skadeståndsansvar kan därför aktualiseras vid felaktigt, försumligt eller uteblivet tillsynsarbete.
- Det är viktigt att byggnadsnämnden utför tillsyn och ingriper när det finns skäl för det.

När startas ett tillsynsärende?

- Ett tillsynsärende ska skapas så snart vi har "anledning att anta" att någon bryter mot någon regel
- Tillsynsärenden startas av oss, men allmänheten kan informera oss om överträdelser

Ingripanden

- Byggsanktionsavgift
- Föreläggande (kan förenas med vite)
- Förbud
- Ingripande mot kontrollansvarig



Handläggning av ett ingripande enligt PBL

1. Ett ärende upprättas
2. Antingen skickar vi en begäran om förklaring eller så gör vi ett platsbesök. På platsbesöket tar vi kort för bevisning och mäter för att kunna beräkna sanktionsavgift.
3. Skriver tjänsteskrivelse som skickas till berörd så att denne kan yttra sig över förslag till beslut
4. Presenterar förslag byggnadsnämnden

Beräkning av sanktionsavgift

Oftast beräknas sanktionsavgiften med ett belopp som är fast och ett som rörligt

1. Om överträdelsen gäller ett helt hus räknas det rörliga beloppet efter hur stort huset är och vad syftet med huset är
2. En olovlig fasadändring efter ytan för fasadändringen
3. En olovlig mur efter hur många löpmeter den är



Vem bär ansvaret?

- Ska man göra en åtgärd är man skyldig att se till att man inte begår någon överträdelse.
- Ansvaret är strikt
- Vi behöver inte utreda om en överträdelse har skett med uppsåt eller av oaksamhet, det kan dock vägas in vid en bedömning om nedsättning

Vilka vi kan rikta ingripande mot

- Byggsanktionsavgifter kan vi riktas mot
 1. Fastighetsägaren
 2. Den som begick överträdelsen
 3. Den som fått vinning av överträdelsen
- Vissa föreläggande kan riktas mot flera, t.ex. kontrollansvarig
- Ett föreläggande bör riktas till en som kan åtgärda bristen

Överklaganden

Beslut om ingripande och beslut om att avsluta ärenden utan åtgärd kan överklagas

1. Länsstyrelsen
2. Mark- och miljödomstolen
3. Mark- och miljööverdomstolen (prövningstillstånd krävs)

Delegation

Byggsanktionsavgifter och viten måste beslutas på byggnadsnämndens sammanträde



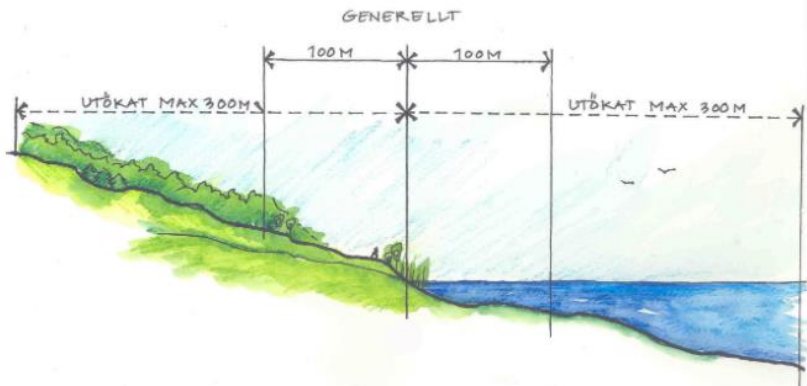


VÄSTERÅS STAD

Strandskydd

Var gäller strandskyddet?

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Du hittar strandskyddsreglerna i 7 kap. 13–18 h 5§ miljöbalken. Kontakta din kommun om du vill veta mer om strandskyddet i ett visst område.



Bilden visar ett exempel på utbredningen av generellt och utökat strandskydd. Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Ulrika Åkerlund /Boverket

Vad gäller inom ett strandskyddat område?

Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader,
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där,
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana åtgärder,
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Anläggningar eller anordningar som är förbjudna kan till exempel vara bryggor, pirar, staket, grillplats och parkeringsplatser. Andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv kan vara att fälla träd, muddra, lägga upp massor eller gödsla.

Ekonomibyggnader och anordningar som behövs för jordbruk, fiske, skogsbruk eller renskötsel är undantagna från förbudet, om de måste ligga inom strandskyddat område för sin funktions skull. Kontakta din kommun om du vill veta mer om vad som är tillåtet inom strandskyddade områden.



När kan jag få dispens från strandskyddet?

Om du vill bygga, ändra eller åtgärda något inom ett strandskyddat område, kan du få dispens från strandskyddet bara om du har ett särskilt skäl.

De särskilda skälen står i sin helhet i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, och innebär att du kan få dispens om området:

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

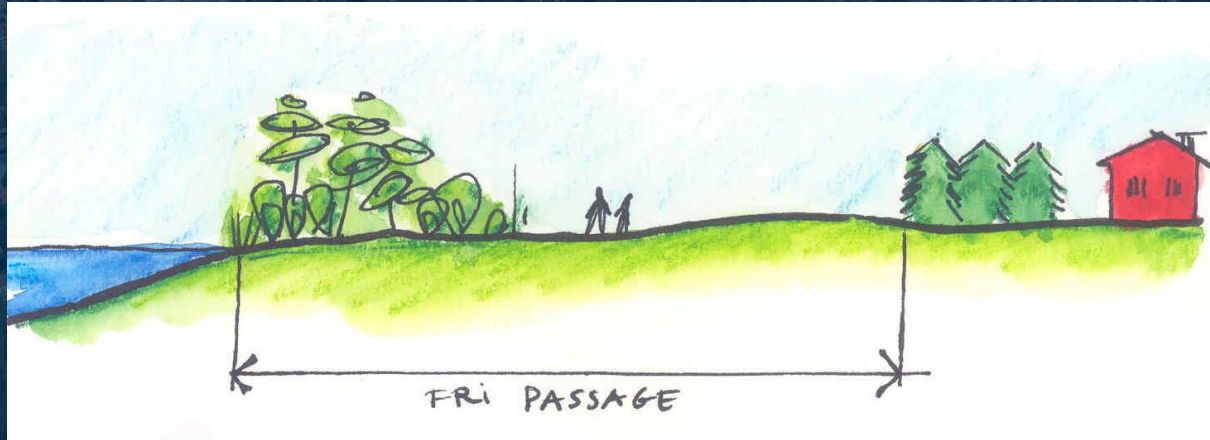
Om platsen ligger inom ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område, kan du få dispens om det du vill göra:

- bidrar till utvecklingen av landsbygden,
- är att bygga ett enstaka en- eller tvåbostadshus i anslutning till befintliga bostadshus.

Även om du får ett beslut om dispens, gäller strandskyddet för platsen fortfarande. Dispensen betyder bara att du får tillstånd att genomföra just det bygge eller den åtgärd du har fått dispens för



Det är inte tillåtet att upphäva strandskyddet, eller ge dispens från strandskyddet, för den del av stranden som behövs för att allmänheten ska kunna passera mellan strandlinjen och de planerade byggnaderna eller anläggningarna. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden. Kravet på fri passage gäller dock inte om byggnaderna eller anläggningarna för sin funktion måste ligga vid vattnet.





VÄSTERÅS STAD

TACK!

ÄNNU EN RUBRIK

Information i spalt 1

- Jklsöaskjd
- Jklöslkaj

Information i spalt 2

- Jklölakjs d
- Jklöas ldkjif

