



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-06-01

Enhörna kommunaldelsnämnd

Samhällsbyggnadskontoret

Riktlinjer för byggbodar och byggetableringar

Diarienummer: SBN-2017-00849

Fastighet: Ärendet avser hela Södertälje kommun.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser fastställande av riktlinjer för byggbodar och byggetableringar i Södertälje kommun.

Tidigare har en generell uppfattning inom byggbranschen varit att det inte krävs bygglov för byggbodar och byggetableringar, eftersom de per definition inte ansetts vara byggnader i PBL:s mening. Under 2015 har dock en dom kommit från högsta instans, Mark- och miljöoverdomstolen (MÖD), som delvis ändrar detta och fastställer att det krävs bygglov för byggbodar, åtminstone om de har varit uppställda/etablerade under längre tid än 1,5 år. Vad som gäller för kortare tidsperioder är ännu inte fastlagt av domstol eller lagstiftare.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att det ur flera synvinklar är viktigt för alla aktörer inom byggbranschen i Södertälje att fastställa riktlinjer gällande för användningen av byggbodar och uppförande av byggetableringar inom kommunen.

Förslag till beslut

- 1- Enhörna kommunaldelsnämnd fastställer samhällsbyggnadskontorets förslag till riktlinjer för byggbodar och byggetableringar i Södertälje kommun.
- 2- Riktlinjerna ska börja gälla från och med 1 juli 2017.
- 3- Enhörna kommunaldelsnämnd ger samhällsbyggnadskontoret (bygglovsenheten) delegation att när så krävs revidera riktlinjerna (när t.ex. rättspraxis förändras, hänvisningar till webadresser förändras eller andra omständigheter föranleder detta), såvida det inte är fråga av principiell karaktär som bör beslutas av nämnden.

Ärendets bakgrund

Ärendet avser fastställande av riktlinjer för byggbodar och byggetableringar i Södertälje kommun.

Tidigare har en generell uppfattning inom byggbranschen och bland större byggherrar varit att det inte krävs bygglov för byggbodar och byggetableringar, eftersom de per definition inte ansetts vara byggnader i PBL:s mening, då de inte är varaktigt placerade på platsen.

Under 2015 har dock en dom kommit från högsta instans Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som motsäger denna generella uppfattning och i stället fastställer att det krävs bygglov för byggbodar, mål P 3850-15 MÖD. I det aktuella målet åtminstone om de varit/är uppställda under en längre tidsperiod än 1,5 år

Domen gäller en byggetablering i Sundbybergs Stad där MÖD fastställer att ”Huruvida bygglov krävs måste avgöras från fall till fall, bl.a. med beaktande av varaktighetsrekvisiten i 1 kap. 4 § PBL.” och att ”Det saknas lagstöd för att byggbodar generellt sett skall anses omfattas av ett meddelat bygglov” samt att ”... de i målet aktuella byggbodarna utgör sådana bygglovspliktiga byggnader som avses i PBL.” (vanliga byggbodar).

Vad som gäller för kortare tidperioder är ännu inte fastlagt av domstol eller lagstiftare, utan är därmed fortfarande upp till varje enskild kommun/nämnd att besluta om, tills rättspraxis finns på området. En tolkning som dock allt fler kommuner gör är att det krävs bygglov även för kortade etableringar än 1,5 år.

Som exempel har Solna Stad antagit riktlinjer som bland annat anger att lov krävs för långvariga etableringar, etableringar med längre varaktighet än 6 månader. I riktlinjen har även punkter som trafiksäkerhet vid byggarbetsplatser, störande arbeten, byggavfall och brandfarliga varor tagits med.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Mot bakgrund av ovanstående gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att det ur flera synvinklar är viktigt för aktörer inom byggbranschen i Södertälje att fastställa riktlinjer gällande för användningen av byggbodar och uppförande av byggetableringar, liksom att i dessa riktlinjer även klargöra frågor i anslutning till själva byggandet.

Beslutsunderlag

Dokument/ritningar:

Tjänsteskrivelse

Riktlinjer för byggbodar och bodetableringar

Ankomstdatum:

2017-05-30

2017-05-30

Kontorets förslag till nämnden

- 1- Enhörna kommunaldelsnämnd antar bygglovsenhetens förslag till riktlinjer för byggbodar och byggetableringar.
- 2- Riktlinjerna ska börja gälla från och med 1 juli 2017.

Diarienummer
SBN-2017-00849

- 3- Enhörna kommunalnämnd ger samhällsbyggnadskontoret (bygglovsenheten) delegation att när så krävs revidera riktlinjerna (när t.ex. rättspraxis förändras, hänvisningar till webadresser förändras eller andra omständigheter föranleder detta), såvida det inte är fråga av principiell karaktär som bör beslutas av nämnden.

Villkor

Riktlinjerna måste antas av samtliga 5 nämnder (stadsbyggnadsnämnden och de fyra kommundelnämnderna) inom kommunen som handlägger bygglovsärenden för att de ska börja gälla.

Kopia av beslutet skickas till:

Akten

Bilagor:

Bilaga 1 – Riktlinjer för byggbodar och byggetableringar i Södertälje kommun



Christoffer Amundin

Bygglovsarkitekt



Kajsa de Vall

Bygglovschef

Riktlinjer för byggbodar och byggetableringar i Södertälje kommun

Långvarig uppställning av byggbodar

Det krävs alltid bygglov för byggbodar uppställda längre tid än 6 månader, med undantag för upp till 2st enheter (bodar och/eller containrar) som får stå 1,5 år på mindre byggarbetsplatser utan lov.

Alla byggbodar ska uppfylla Arbetsmiljöverkets föreskrifter AFS 2009:2 för byggarbetsplatser och Södertäljes kommuns riktlinjer enligt följande:

- etablering av bl.a. byggbodar, containrar, kranar, skyltar, stängsel, skärmtak och upplag som behövs för arbetenas drift ska ske på den fastighet som arbetena avser,
- etablering ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (närmare avstånd kommer att kräva ett medgivande från grannar, (om inte aktuell detaljplanen medger annat),
- placeringen ska ta hänsyn till omgivningen, för att minimera störningar för kringboende,
- etableringen får inte innebära att trafiksäkerheten på platsen avsevärt försämras.

Åtgärder som alltid kräver bygglov (tidsbegränsat lov)

- Det krävs bygglov för byggbodar och byggetableringar uppställda längre tid än 6 månader.
- Det krävs bygglov för byggbodar och byggetableringar som placeras på annan fastighet än för vilken aktuellt bygglov givits, från dag 1.
- Det krävs bygglov för byggplank.
- Det krävs bygglov för tillfälliga evakueringsbostäder och bostäder för byggnadsarbetare.
- Det krävs bygglov för vepa eller byggskytt större än 15 kvm.

Åtgärder som inte kräver bygglov

- Byggbodar som uppfyller Södertäljes riktlinjer för etableringar enligt ovan och står uppställda under kortare tid än 6 månader kräver inte bygglov.
- 2st byggbodar och/eller containrar (2st enheter) som står uppställda längre än 6 månader men kortare tid än 1,5 år och bägge står i markplan, kräver inte bygglov. (Redovisning av enheterna i APD-plan krävs dock alltid i samband med prövning av den bygglovspliktiga åtgärden.)

Markupplåtelse för byggetablering:

För byggbodar och containrar på allmän platsmark behövs bygglov, upplåtelse från kommunen samt polistillstånd. Ansökan om markupplåtelse skickas till polisen, med en karta av bodetablering och upplag med markdisposition (APD-plan). Läs mer på www.polisen.se

Riktlinjer för byggarbetsplatser

Arbetsmiljöverkets bestämmelser för byggetableringar gäller enligt AFS 2009:2. Detaljerade krav för arbetsplatsens utformning finns ofta i byggyrkenas kollektivavtal. Byggbodar får till exempel inte användas till övernattning.

Kom ihåg att...

- Skicka in en ansökan i god tid och invänta startbeskedet innan etableringen påbörjas!
- Slutbesked måste erhållas innan bygglovspliktiga byggbodar och byggetableringar får tas i bruk!
- Att påbörja etablering och användning bodetableringar utan lov kan medföra kostsamma sanktionsavgifter!

Tänk också på att...

- Placering som sker på mark som i detaljplan inte får bebyggas (prickmark) kräver grannanhörande, vilket kan ta 3-4 veckor att genomföra. Detta gäller även all etablering på icke planlagd mark.
- Om byggbodar behöver stå kvar efter 6 månader, krävs att tidsbegränsat bygglov för bodetableringen erhållits innan 6 månader löpt ut, för att etableringen inte skall bli föremål för tillsyn.

Upplysning inför störande arbeten

Du måste alltid ha ett startbesked för att påbörja åtgärder, även schaktning och markarbeten.

- För sprängning krävs normalt polistillstånd
- För tillfällig stängning av gata kräver godkänd trafikplaneringsplan (TA-plan) från Trafikenheten. Mer information hittar du på www.sodertalje.se/stad-och-trafik/trafik-och-gator/
- För byggnadsarbeten gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15)

Byggavfall

Byggavfall ska sorteras och lämnas till återvinningscentral. Farligt avfall som t.ex. asbest ska hanteras enligt speciella regler. Kontakta miljöenheten om ärendet behöver anmälas. Mer information hittar ni på: www.sodertalje.se/miljo-och-halsa/

Brandfarliga varor

För hantering av brandfarliga och explosiva varor krävs tillstånd från räddningstjänsten. Södertörns Brandförsvarsförbund handlägger tillstånd för hantering av brandfarliga och explosiva varor.

Ansökan om tidsbegränsat bygglov ska innehålla:

- Situationsplan/APD-plan i skala 1:200 grundad på webbkarta, förenklad nybyggnadskarta eller nybyggnadskarta, som redovisar etableringens utbredning (måttsett i sig och till tomtgräns) och relation till omkringliggande byggnation, gator och annan väsentlighet. Vid större etablering kan situationsplan i skala 1:400 användas,
- planritningar i skala 1:100 som redovisar plushöjder och etableringens planerade användning,
- fasadritningar i skala 1:100 med marklinjer,
- sektioner i skala 1:100, som redovisar plushöjder för golv och rumshöjder,
- kontrollplan eller uppgifter om kontrollansvarig,
- brandskyddsbeskrivning (vid etablering i två våningar eller mer).

Det krävs alltid en kontrollplan som är utformad med anpassad detaljeringsgrad, för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls.

Vår handläggning går fortare med tydliga och kompletta ritningar som redovisar samtliga åtgärder.

Skicka handlingarna till:

Bygglovsenheten
Campusgatan 26
151 89 Södertälje

Blanketter hittar du på: www.sodertalje.se/bo-och-bygga/bygglov/mallar-och-checklistor/

Kartor går att beställa med fastighetsbeteckning via mail: kontaktcenter@sodertalje.se

Ansökningsblanketten

- Skriv in uppgifter om fastigheten och vem du är (sökande = byggherre). Fyll i organisationsnummer eller ditt personnummer och skriv under ansökan,
- beskriv etableringen och ange tidsbegränsning,
- bifoga en fullmakt om fakturan ska betalas av någon annan än den som söker bygglovet,
- anmäl kontrollansvarig (KA) vid etableringen är i två våningar eller mer och tillse att KA skriver under ansökan.

Kontrollplan kan byggnadsnämnden besluta om i de fall då vi bedömer att byggherren kan uppfylla sitt ansvar enligt 10 kap. 5 § i PBL utan stöd av en kontrollansvarig.