



# VårgårdaHus<sup>®</sup>

*Ditt hem som du vill ha det*

**Bygglovsguide 2021**

Allt ni behöver veta om bygglov

# Bygglovsprocessen - från start till hus!

*Det är hos byggnadsnämnden i kommunen som ni ansöker om bygglov. Ansökan ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter, ritningar och andra handlingar som kommunen behöver för att kunna handlägga ansökan och fatta beslut. För att ni ska kunna få ett beslut snabbt är det viktigt att handlingarna är korrekta och tydliga. Blanketter för hur ni söker bygglov finns hos din kommun. I vissa kommuner kan ni numera ansöka om bygglov via en e-tjänst. Vi hjälper er med handlingar så som situationsplan, planritning, sektionsritning och fasadritningar med marklinjer.*

## Ansök om bygglov

Det första steget i bygglovsprocessen är att skicka in er ansökan till byggnadsnämnden i er kommun. Det skiljer sig från kommun till kommun vilka delar som ska finnas med i din bygglovsansökan, men i de flesta fall behöver ni en nybyggnadskarta och ritningar på tomten, huset och dess detaljer. Ritningarna ska vara detaljerade och skalenliga. Vi hjälper er att ta fram alla ritningar som behövs till er ansökan. Vanligtvis behöver ni även ange vem som är kontrollansvarig (KA) och ser till att projektet följer byggregler och möter kvalitetskrav. När ni lämnat in er bygglovsansökan gör kommunens handläggare en snabb översyn för att avgöra om er ansökan är fullständig eller behöver kompletteras. Tänk på att handläggningen inte kan påbörjas förrän er ansökan är komplett. När er ansökan är fullständig tilldelas den en handläggare och ert ärende skickas vidare till berörda förvaltningar inom kommunen.

## Beslut om bygglov

När handläggningen är klar fattas ett beslut om bygglov. Alla berörda parter, alltså även grannar eller andra sakägare, ska meddelas beslutet innan det blir juridiskt bindande. Det görs vanligtvis i lokaltidningen. Beslutet ska också publiceras i den digitala tidningen Post- och Inrikes Tidningar (POIT). Efter ungefär fyra veckor vinner beslutet laga kraft och kan inte längre överklagas. Ert beviljade bygglov gäller i fem år, förutsatt att byggandet påbörjas inom två år.

## Slutsamråd

Innan ni får lov att flytta in i ert nya hus ska ett slutsamråd hållas. Byggherren, den kontrollansvariga och bygginspektören/besiktningsmannen ser efter att kontrollplanerna har följts. Slutsamrådet är en besiktning där man ser efter att kontrollplanerna har följts och att huset uppfyller boverkets krav för en nyproducerad bostad. När ni väl fått slutbesked kan du börja använda ditt nya hem

## Handläggning av er ansökan

Nu börjar handläggningen av ditt ärende. Byggnadsnämnden kontrollerar om det finns detaljplaner eller områdesbestämmelser för platsen där ni vill bygga hus. Era ritningar måste följa planerna för att kunna godkännas. I vissa fall kan bygglovsprövning göras på ansökningar med små avvikelser från detaljplanerna, men det är ingen garanti. Under handläggningen prövar Byggnadsnämnden även utformningen och lämpligheten utifrån plan- och bygglagen och Boverkets byggregler. Om det finns grannar eller andra sakägare som berörs av er bygglovsansökan kommer de informeras och ges möjlighet att yttra sig i ärendet. Ni får chansen att göra förändringar i er ansökan om det finns synpunkter. Ifall ni inte vill ändra något prövas er ansökan i Stadsbyggnadsnämnden.

## Tekniskt samråd och startbesked

Om ert bygglov beviljas lämnas ärendet över till en ny handläggare, en byggnadsinspektör, som granskar projektet utifrån ett byggnadstekniskt och juridiskt perspektiv. Det är även nu ni ska lämna in tekniska handlingar med ritningar på konstruktion, ventilation, värme, vatten och sanitet. Ibland behövs också en geoteknisk undersökning genomföras. När byggnadsinspektören godkänt er ansökan får ni ett startbesked som anger när ni får lov att börja bygga. Dessförinnan håller byggnadsinspektören, byggherren och den kontrollansvariga ett tekniskt samråd, där förutsättningarna för projektet diskuteras.

## Så lång tid tar det

Väntan på bygglov kan kännas lång. Det tar tid att handlägga komplexa ärenden, inte minst när det finns detaljplaner och områdesbestämmelser att ta hänsyn till. Byggnadsnämnden har tio veckor på sig att handlägga ert ärende från det att er ansökan är fullständig, men handläggningstiden kan förlängas ytterligare om er ansökan behöver utredas särskilt. Saker som kan påverka tiden är kommunens kötid, avstyckning av tomt och liknande.

# Vad är det som granskas i ett bygglov?

Förutom att uppfylla de krav och mått som eventuell detaljplan/nybyggnadskarta kräver finns det krav på själva huset. BBR, boverkets byggregler, ställer nämligen krav på vad en ny byggnad ska klara av för att bygglov skall kunna ges. Nedan beskrivs de olika delarna. Vi har givetsvis kolla på dessa delar och förbereder ert hus efter dessa krav!

## Tillgänglighetskrav

Tillgänglighet är något man inte ofta som lekman tänker på, men som byggnadsnämnden granskar noga för att alla hus som byggs i Sverige skall vara tillgängliga även för personer i rullstol. Regelverket beskriver i en standard, vilken arkitekten efterföljer när man ritat placering och storlek av rum, samt att rummets funktion skapar tillgänglighet genom korrekt placering av dörrar, fast inredning och så vidare. Även vad som händer utanför väggarna tas hänsyn till i form av ramper och tillgängliga uteplatser. Allt för att få en bebyggelse i Sverige som är tillgänglig för alla.

## Energi och hälsa

Luften och miljön i huset är viktig både för er skull och för husets värde och hållbarhet under åren. I och med bygglovsprocessen beräknar vi hur mycket energi huset kommer att dra, och samtidigt hur vi kommer ventilera huset för att få en god inomhusmiljö med erforderligt luftombyte i rummen. Även här finns kravnivåer ställda i byggreglerna som ska uppfyllas för att få bygglov. Vad gäller energiåtgången ser kravnivån lite olika ut beroende på vart i vårt avlånga land huset kommer att stå, men här finns en uppsjö olika tekniska lösningar att tillämpa för att möta de förutsättningar det specifika huset ställs inför.

## Brandskydd

Att bo i ett nyproducerat hus ska va säkert ur flera aspekter, och detta kontrolleras i bygglovsprocessen där man efterfrågar en "brandskyddsbeskrivning". Ett dokument som redovisar hur man beaktar riskerna med brand för den specifika byggnaden. Avseende brand handlar det om mycket mer än bara att en brandvarnare ska finnas i huset. Man beaktar att installationer så som köksfläkt eller kamin inte riskerar starta en brand, att väggar mot till exempel ett vidbyggt garage, eller annan närliggande byggnad, håller en viss brandklass för att undvika spridning under ett brandförlopp. Men även att konstruktionen har två av varandra oberoende utrymningsvägar från varje plan som de boende kan utrymma ifrån om olyckan skulle vara framme. En genomtänkt placering av det fristående garaget i förhållande till huvudbyggnaden kan spara många tusenlappar då man kanske kan undvika brandklassade fönster och dörrar bara genom att dra isär eller vrida på byggnaderna aningen på tomten.

## Bullerkrav

När det kommer till ljud så är människor rätt olika angående vad man upplever som ett "störande" ljud. Byggreglerna beaktar saken genom att ställa krav på hur hög ljudnivå man får ha inomhus. Här tittar man dels på hur man undviker oljud från installationer, men även ljud som kommer utifrån. Det betyder att om man bygger nära en ljudkälla så som en väg eller järnväg, så ställer kommunen krav på att man ska göra en "buller utredning", för att veta hur många decibel man skall se till att sin husväggen och fönster ska ta bort, eller om man får ha väggventiler eller ej.



# ABC ordlista

Det är många nya ord som dyker upp när man ska bygga hus, allt ifrån byggtermer till olika regler och beskrivningar på ritningar. Ja det där med ritningar - det finns inte bara en utan en hel uppsjö av ritningar per hus. Här nedan hjälper vi till och reder ut några av de vanligaste begreppen i kring bygglov.

## Prickmark

Prickmark är ett område på nybyggnadskartan/detaljplanen som visar att marken man inte får placera en byggnad. Prickad mark syns ofta i tomtgräns och reglerar hur nära gatan husen får ligga. Gemensamt för både prickad- och korsad mark är att betydelsen kan variera från plan till plan. Läs därför alltid planbestämmelserna (den tillhörande texten till detaljplaneillustrationen) noga!

## Detaljplan

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska visa vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och vilka gränser som finns för dessa. Detaljplan kan innehålla vissa begränsningar som ni kan behöva förhålla er till, dessa finns med i planbestämmelsen. Det kan t.ex vara fasadfärg, färg på tak eller byggnadshöjd, byggnadsarea, takvinkel, avstånd till tomtgräns, antal hus eller antal våningar.

## Förhandsbesked

Om ni har planer på att bygga något som kräver bygglov, kan ni först söka förhandsbesked. Förhandsbeskedet är ett sätt för er att tidigt få reda på om det ni planerar att bygga överhuvudtaget är möjligt att bygga på just den plats som ni tänkt er. Ni ansöker om förhandsbesked hos kommunens byggnadsnämnd.

## Marklov/Markplanering

Inom ett område med detaljplan behöver ni marklov om ni vill ändra markens höjdläge avsevärt. Ni kan även behöva marklov för att fälla träd eller plantera skog i ett område med detaljplan. Ibland behöver ni också marklov inom områden med områdesbestämmelser. Ni ansöker om marklov hos kommunens byggnadsnämnd. Ni får inte påbörja markarbetet förrän du har fått både marklov och startbesked.

## Korsmark

Korsmark är ett område på nybyggnadskartan/detaljplanen där det endast kan byggas komplementbyggnader. I planbestämmelsen kan kommunen även ange vilken typ av komplementbyggnad, exempelvis garage. Korsmark innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk som t.ex parkeringsplatser. Med formuleringen "Endast komplementbyggnader får placeras" i planbestämmelsen menar man alltså att det finns en begränsning av vilka typer av byggnader som får placeras på marken.

## När det inte finns en detaljplan

I ett område utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska prövningen omfatta lokalisering, detaljplanekravet och miljö kvalitetsnormerna. Prövningen innefattar även bland annat krav på placering, utformning och omgivningspåverkan. Om åtgärden är en kompletteringsåtgärd till ett en- och tvåbostadshus är prövningen inte lika omfattande.

## Kontrollansvarig (KA)

Ni som ska bygga hus behöver ha en kontrollansvarig, KA, för ert husbygge. Den kontrollansvarige ni anlitar måste vara certifierad. Kravet finns i EU:s tjänstedirektiv och innebär att bara personer som är certifierade får göra det en kontrollansvarig ska göra.

Den kontrollansvarige ska medverka till att ert projekt uppfyller kraven i bygglagstiftningen. Den kontrollansvarige ska bland annat hjälpa er att ta fram ett förslag till kontrollplan. Den kontrollansvarige ska också se till att kontrollplanen följs, vara med vid det tekniska samrådet, besiktningar och andra kontroller samt skriva ett utlåtande som ska vara underlag för byggnadsnämndens slutbesked.

Den kontrollansvarige måste ha en självständig ställning. Det betyder till exempel att hen inte får vara nära släkt med den som utför åtgärden eller arbeta på samma företag. Kontrollansvarig ska ni oftast lämna förslag på redan vid bygglovsansökan. För att få rätt pris och en bra kontrollansvarig gäller det som alltid att fråga runt, be om rekommendationer och ta in flera offerter för jämförelse.

## Nybyggnadskarta

Nybyggnadskartan är ett underlag man använder för att upprätta en situationsplan. Nybyggnadskartan visar tomtens exakta läge och mått samt andra uppgifter såsom befintliga byggnader, gränser för byggrätt, anslutningspunkt för vatten och avlopp, angränsande vägar och gator samt höjdangivelser. Nybyggnadskartan upprättas vanligtvis av kommunen, byggnadsnämnden är i viss omfattning skyldig att tillhandahålla en nybyggnadskarta mot avgift. Skala är normalt 1:400 eller 1:500.

## Situationsplan

En situationsplan är en handling som upprättas i samband med ny- eller ombyggnad av byggnader. Den är en del av underlaget vid ansökan om bygglov och visar vad byggherren (ni som husbyggare) planerar att göra. På situationsplanen anges tomtens begränsning och mått samt markens nivå. Situationsplanen visar befintligt eller planerat läge för byggnader, tillbyggnader och andra anläggningar på tomten och i förhållande till tomtens gränser. På en situationsplan visas markdispositioner som planteringar, hårdgjorda ytor, p-platser och liknande. Situationsplanen upprättas av VårgårdaHus är oftast upprättad på en nybyggnadskarta i skala 1:400 eller 1:500.

## Fasadritning

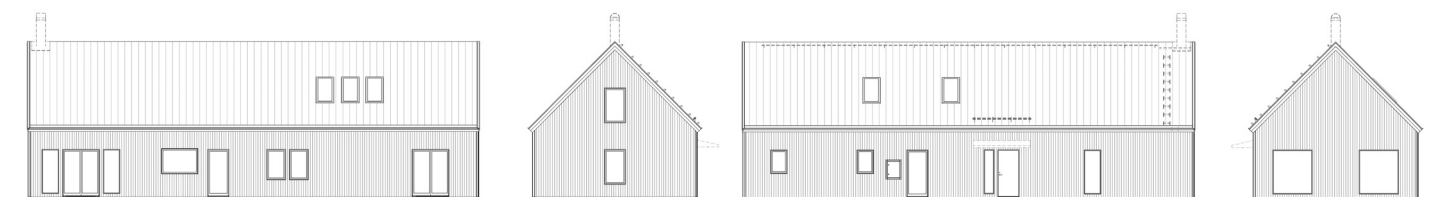
Detta är en ritning där husets fyra fasader redovisas. Här skall allting utvändigt synas: taket, fönster, dörrar, altaner, skorsten, trappor, ramper, takkupor med mera. Marknivåer redovisas med ny (ändrad) och befintlig marknivå. Skala är normalt 1:100

## Planritning

En ritning eller illustration över hur ett våningsplan är uppdelat i rum och utrymmen. Planritningen visar även rummens funktion – om det är sovrum, kök, wc, dusch eller garage – och anger hur stora de är i kvadratmeter. På planritningen ser du också var fönster och dörrar sitter, hur våningsplanet är konstruerat och var som är installerat, så som vitvaror och vvs. Skala är normalt 1:100.

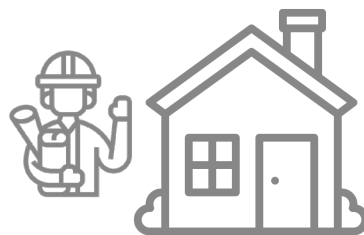
## Sektionsritning

En sektionsritning ska visa rumshöjder, byggnadshöjd, bjälklagens placering, taklutning och hur byggnaden ansluter till marken. För tillbyggnad ska sektionen visa genomskärning genom befintlig byggnad och tillbyggnad så att eventuella nivåskillnader framgår. Skala är normalt 1:100



# VårgårdaHus hjälper er!

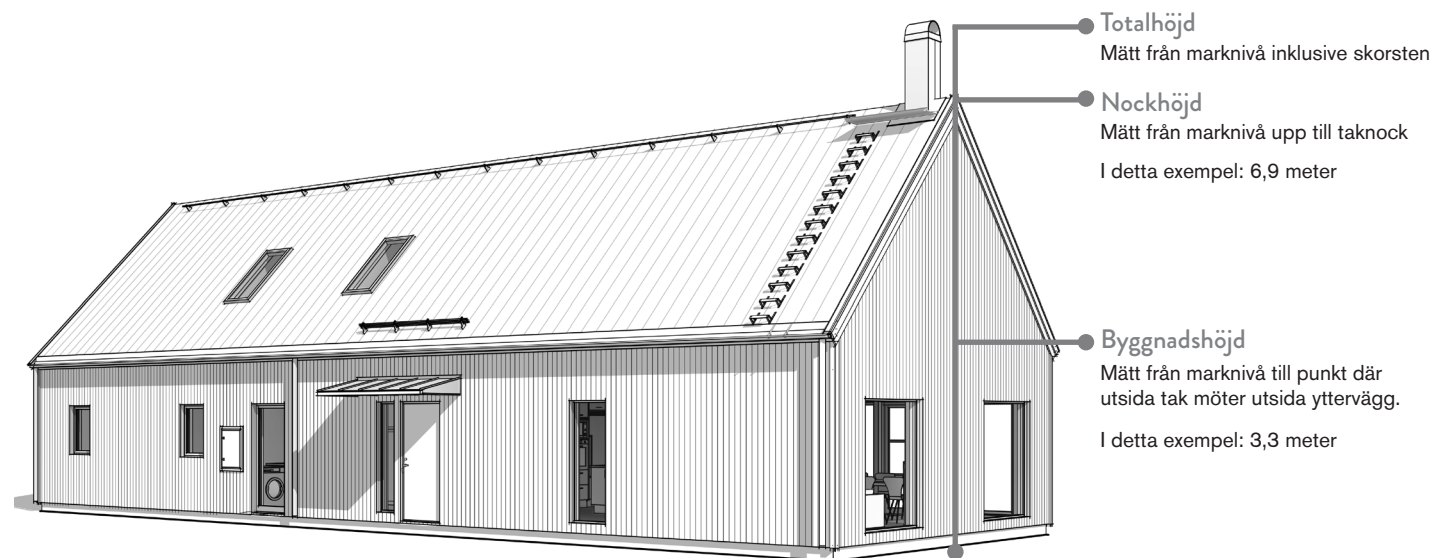
Våra husritare ser till att alla ritningar och tekniska handlingar som behövs för att er ansökan ska betraktas som fullständig. Vi ser till att alla delar av projektet följer krav, lagar och byggregler till punkt och pricka.



## Det här behöver av er som underlag:

- Nybyggnadskarta, helst i dwg-format eller pdf
- Utförlig skiss på nybyggnadskartan som visar med mått från tomtgräns hur ni vill placera ert hus och ev. garage. Det ska även framgå var ni vill ha infart och biluppställning. Ibland kräver kommunen redovisning av VA på tomten och där behöver vi veta var och vad som ska ritas in, tex placering av stenkista eller borrarad brunn. Önskar ni en viss höjd på huset så behöver vi veta det, annars föreslår vi en höjd som funkar med hänsyn till tillgänglighetskraven på tomten.
- Ska ni bygga komplementbyggnad, tex garage så behöver detta vara med i bygglovet. I de fall ni inte köper komplementbyggnad av Vårgårdahus kräver vi utförlig skiss av er på hur ni vill att byggnaden ska se ut så att vi kan rita in det korrekt. Viktigt här är att skriva med ytterväggsmått, önskad byggnadshöjd och takvinkel. m.m.

## Några ord att hålla koll på under resan



Har ni frågor? Fråga er säljrepresentant eller maila oss på [info@vargardahus.se](mailto:info@vargardahus.se)

Lyssna på vår podcast "Bygga hus" på Acast, Spotify eller i din podcast app

Läs mer på [vargardahus.se](http://vargardahus.se) och följ oss gärna på Instagram för daglig inspiration  
[@vargardahus](https://www.instagram.com/vargardahus) #vargardahus

  
**VårgårdaHus**

*Ditt hem som du vill ha det*