



VADSTENA



**BRA ATT TÄNKA PÅ
VID ANSÖKAN OM BYGGLOV**

Upprättad 2014-11-05
Reviderad 2015-04-21

Vilka handlingar behövs när jag ska söka bygglov?



För att din handläggning av ditt bygglov ska gå snabbt och smidigt är det viktigt att ritningarna innehåller rätt information från början och att ansökan är komplett.

Bygglovprocessen börjar med att din ansökan kommer in och innan du får börja använda byggnaden så måste du ha ett slutbesked. Lämna in ansökan om bygglov i god tid före din planerade byggstart, då det är en lång byggprocess som påbörjas.

Följande handlingar ska lämnas in i **tre exemplar** när du söker bygglov för ett enbostadshus (en villa):

- Ansökningsblankett (ifylld och underskriven)
- Uppgift om kontrollansvarig
- Situationsplan upprättad på en aktuell nybyggnadskarta eller fastighetskarta
- Markplaneringsritning
- Planritningar
- Fasadritningar
- Sektionsritningar
- Marksektionsritningar vid behov

Gemensamt för alla ritningar är att de ska:

- Ritas i skala 1:100
- Innehålla information om vad som finns på ritningen, skala och skalstock samt nuvarande fastighetsbeteckning
- Gärna innehålla ett ritningsnummer och datum så att olika versioner kan skiljas från varandra
- Alla ritningar ska vara måttsatta (byggnadens mått och avstånd från gränser)

Ritningarna ska vara fackmannamässigt utförda, skalenliga, tydliga och lätta att läsa på vitt olinjerat papper, helst i A3-format nedvikt till A4. Om ritningarna är större än A3-format ska en omgång av samtliga ritningar nedminskas till A3-format.

Handläggaren kontrollerar att ansökan stämmer överens med detaljplan och andra bestämmelser och att gällande lagstiftning följs. I bygglovskedet granskas även utformning, tillgänglighet och placering på tomten. Om det behövs kontaktas berörda grannar.

Vid nybyggnad och tillbyggnad bedömer handläggaren om ansökan behöver kompletteras med nybyggnadskarta eller utdrag ur primärkartan som underlag för situationsplan. Beställning görs av byggherren och skickas till plan- och bygglovavdelningen.

I de flesta fall behövs en kontrollansvarig.

Vissa anläggningar och byggnader som inte behöver bygglov kan vara anmälningspliktiga.

När ärendet är komplett startar handläggningstiden, beslut meddelas inom 10 veckor. Särskilda skäl kan göra att handläggningstiden förlängs med maximalt 10 veckor. Om så är fallet får du ett meddelande från handläggaren.

I Vadstena kommun har vi som målsättning att handläggningstiden ska vara sex veckor från det att ansökan är komplett.

Mer information om hur ansökningshandlingarna ska se ut och vilka handlingar som behövs i de olika skedena ska vi försöka reda ut i denna folder.

Vilka bestämmelser gäller?

I varje kommun finns detaljplaner och områdesbestämmelser som reglerar hur mycket och var man kan få bygga i olika områden. Där står också vilket användningsområde en byggnad får ha (bostad, handel, skola, industri osv). Vanligtvis finns bestämmelser som reglerar byggnadens storlek, höjd, våningsantal och avstånd till tomtgräns.

Det kan också finnas bestämmelser om färgsättning, kulturhistoriska hänsyn, förändring av markens nivå och förbud mot trädfällning med mera i detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsen anpassas till stads- och landskapsbilden, vara estetiskt tilltalande, trafiksäker och inte medföra betydande olägenheter för grannar.

På kommunens hemsida finns blanketter för bygglovsansökan och beställning av nybyggnadskarta. Där kan du läsa mer om bygglovsprocessen.

Mer information om hur ansökningshandlingarna ska se ut hittar du i våra ritningsexempel.



Vilka handlingar behövs i de olika bygglovsärendena

Här ska vi försöka ge några exempel på vilka handlingar du behöver lämna in till de olika byggprojekten, som bygglov, bygganmälan, förhandsbesked, strandskyddsdispens eller rivning.

Nybyggnad av enbostadshus eller garage

Ansökan
Nybyggnadskarta
Sektionsritningar
Planritningar
Fasadritningar
Uppgift om kontrollansvarig (i vissa fall)

Tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Ansökan
Sektionsritningar
Fasadritningar
Situationsplan ritad på en förenklad nybyggnadskarta
Uppgift om kontrollansvarig (i vissa fall)

Uppförande av plank

Ansökan
Situationsplan ritad på ett utdrag ur baskartan
Fasadritningar
Detaljritningar
Sektionsritningar

Mur och markuppfyllnad

Ansökan
Fasadritningar
Sektionsritning
Eventuellt detaljritning
Situationsplan

Vissa murar behöver inte bygglov enl plan- och bygglagen (friggebodsreglerna). Det betyder bland annat att du inte behöver bygglov för murar och plank till skydda att uterum, inom 3,6 m från en- och bostadshus. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 m över mark och inte närmre än 4,5 m till tomtgräns.



Foto: iStockphoto.com - doram

Attefallshus

Den 2 juli 2014 ändrades lagstiftningen så att fler åtgärder blev bygglovsbefriade. Nu behöver du inte längre bygglov för vissa åtgärder på småhusfastigheter. I de flesta fall behöver du dock göra en anmälan till kommunen, upprätta en egenkontrollplan och få startbesked innan du kan börja bygga.

Detta kan du göra utan bygglov men anmälan krävs:

- bygga en komplementbyggnad högst 25 m², ett så kallat Attefallshus, som också får inredas som bostad.
- göra en tillbyggnad på högst 15 m².
- inreda ytterligare en bostad i ditt enbostadshus.

Detta kan du göra utan bygglov och anmälan:

- bygga högst två takkupor (ingrepp i bärande konstruktion får ej göras).

Tänk på att du måste lämna in handlingar till anmälan och få ett startbesked innan du börjar bygga!

Det kan finnas undantag från bygglovsbefrielsen t ex om du bor i ett område som är kulturhistoriskt värdefull eller om din fastighet ligger inom riksintresse för totalförsvaret.

Om du ska bygga närmare tomtgräns än 4,5 meter måste grannen godkänna åtgärden. Det krävs alltid bygglov om du ska bygga närmare gata, väg eller parkmark än 4,5 meter.



Vad kostar det att få bygglov?

För de flesta ärenden som kräver bygglov är avgiften beroende av storleken på det som byggs. Även andra faktorer kan påverka avgiften.

Kostnad för kungörelse och underrättelse tillkommer samt för eventuell prövning av mindre avvikelser med grannhörande. Planavgift och kostnad för extra platsbesök kan också tillkomma. Om ansökan avviker från detaljplanen blir din bygglovs kostnad 20% dyrare.

Därför är det inte möjligt att kortfattat ange en exakt avgift för olika bygglovsärenden. Även för återkallad ansökan tas en avgift ut.

Avgift tas ut enligt taxa antagen av kommunfullmäktige.

Exempel på avgifter för enbostadshus enligt plan- och byggnadsnämndens taxa år 2015.

	Tillbyggnad 14m ²	Villa 140m ²	Installation av eldstad
Bygglov + startbesked	3 019 kr	12 433 kr	1066 kr
Avgift för kommunikering	-	1 776 kr	-
Planavgift	-	22 200 kr	-
Nybyggnadskarta	-	6 600 kr	-
Utstakning	-	5 772 kr	-
Lägeskontroll	1 776 kr	2 886 kr	-
Summa	4 795 kr	51 295 kr	1 066 kr

Uppgifterna utgår från ett planenligt normalfall. Kostnaden kan variera något beroende på olika förutsättningar.

För prisexempel i varje specifikt fall kontakta handläggare.

Planavgift

I Vadstena kommun har vi tillämpat beräkning av planavgift som schablonavgift:

$PBB * 0,5$, med insatt värde $PBB 2015 = 44\,500\text{ kr}$ - - $44\,500\text{kr} * 0,5 = 22\,250\text{ kr}$

22 500 kr är alltså den högsta planavgift som kan tillkomma.

Utstakning

Grovutstakning och finutstakning

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) ska byggnader vid behov stakas ut. Man skiljer på grovutstakning och finutstakning. En grovutstakning görs ofta innan markarbetena, schaktning eller fyllning, påbörjas. Den tänkta byggnaden märks ut, med någon decimeters avvikelser, med hjälp av taktäckare eller genom att spraya på marken.

En finutstakning är betydligt mer noggrann. Då markeras byggnadens alla hörn med hjälp av profiler – träpinnar som slås ned i marken. Därefter drar man snören mellan spikar som man slagit ner i profilerna. Snörena får symbolisera byggnadens väggar. Utifrån dessa snören gjuter man sedan husgrunden. I de flesta fall markerar man även byggnadens höjdläge vid finutstakningen.

När krävs utstakning?

Plan- och bygglagen (2010:900) 10:19, 24 säger att man vid det tekniska samrådet som kommunen har med den sökande ska gå igenom och informera om när utstakning krävs. I de fall utstakning behövs så ska det finnas uppgifter om detta i startbeskedet. Vid det tekniska samrådet informerar man också om vad kommunen kan bistå med gällande utstakning samt gällande taxa.

Prisexempel finutstakning (grovutstakning kostar 70% av priset för finutstakning):

Nybyggnad (huvudbyggnad), 4 hörn, byggnadsarea 50-199 m² = 4662 kr.

Nybyggnad (komplementbyggnad), 4 hörn, byggnadsarea 15-199 m² = 3108 kr.

Lägeskontroll

Lägeskontroll görs som en kontroll av att byggnaden eller anläggningen hamnat på rätt ställe i både plan och höjd, precis som bygglovet anger. Utförs lägeskontrollen direkt efter formsättning av grunden kan en eventuell felplacering justeras i tidigt skede.

När krävs lägeskontroll?

Vadstena kommun kräver lägeskontroll på alla byggnationer som är större än 15 m², det vill säga alla byggnader som idag är bygglovspliktiga, såväl nybyggnationer som tillbyggnationer. Om byggherren inte utför lägeskontroll när byggnaden är färdigställd får han inget slutbesked och han får då inte heller ta den nya byggnaden i bruk.

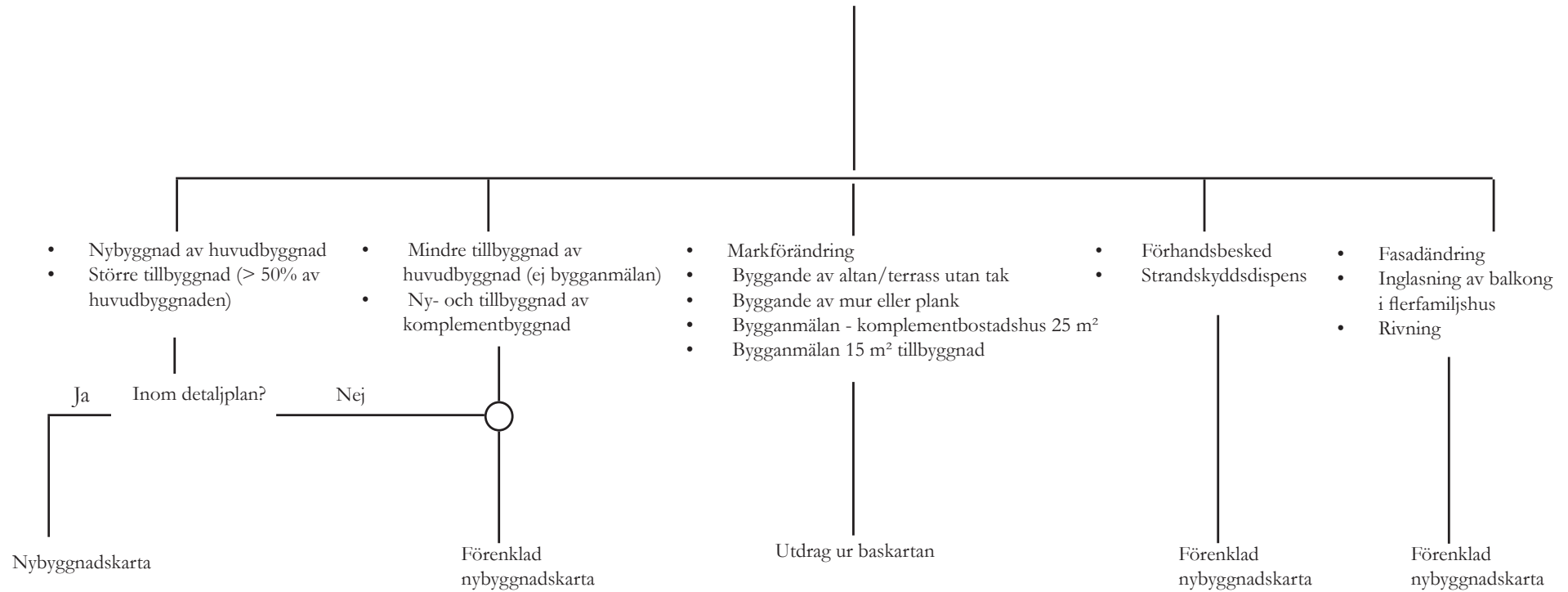
Prisexempel lägeskontroll:

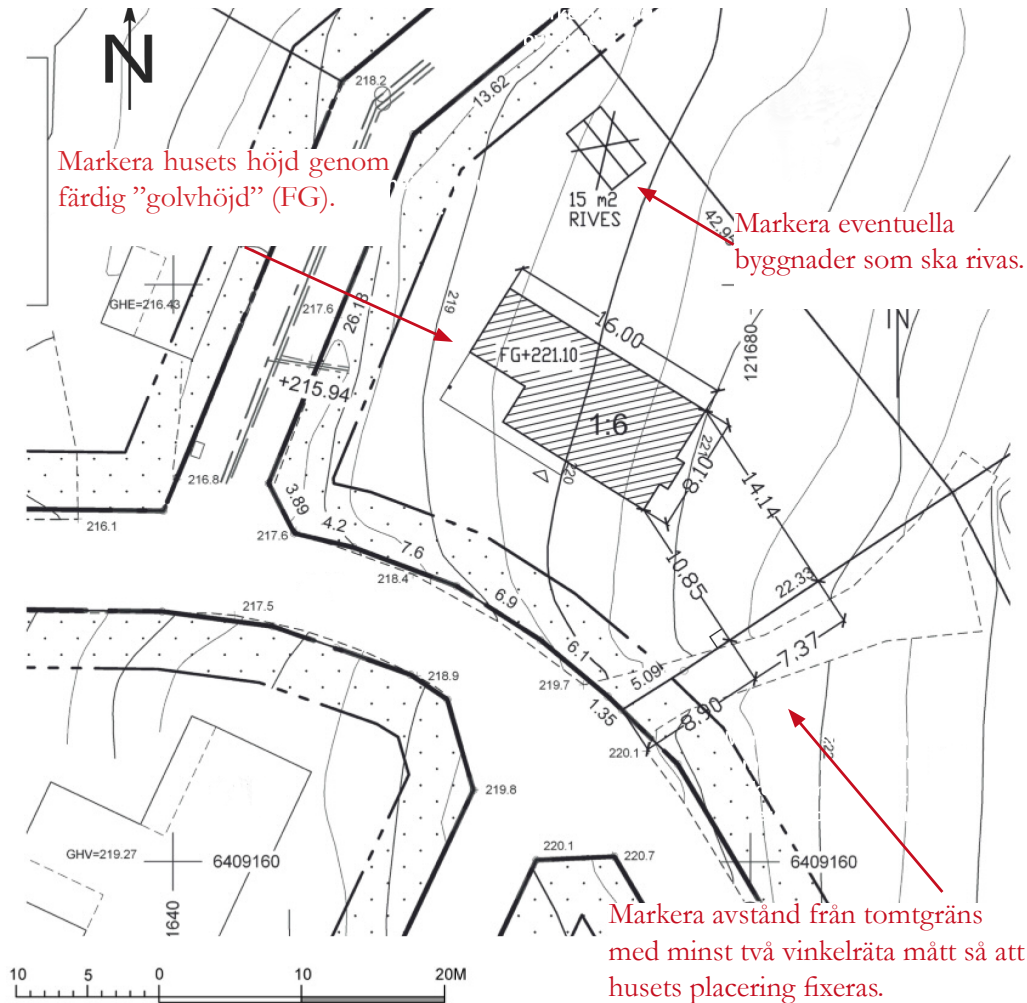
Nybyggnad (huvudbyggnad), 4 punkter, byggnadsarea 50-199 m² = 2886 kr

Nybyggnad (komplementbyggnad), 4 punkter, byggnadsarea 50-199 m² = 1776 kr

Tillbyggnad (Atterfall), 4 punkter, byggnadsarea 15 m² = 2220 kr

Beställning av karta för ansökan av bygglov, bygganmälan, förhandsbesked, strandskyddsdispens eller rivning





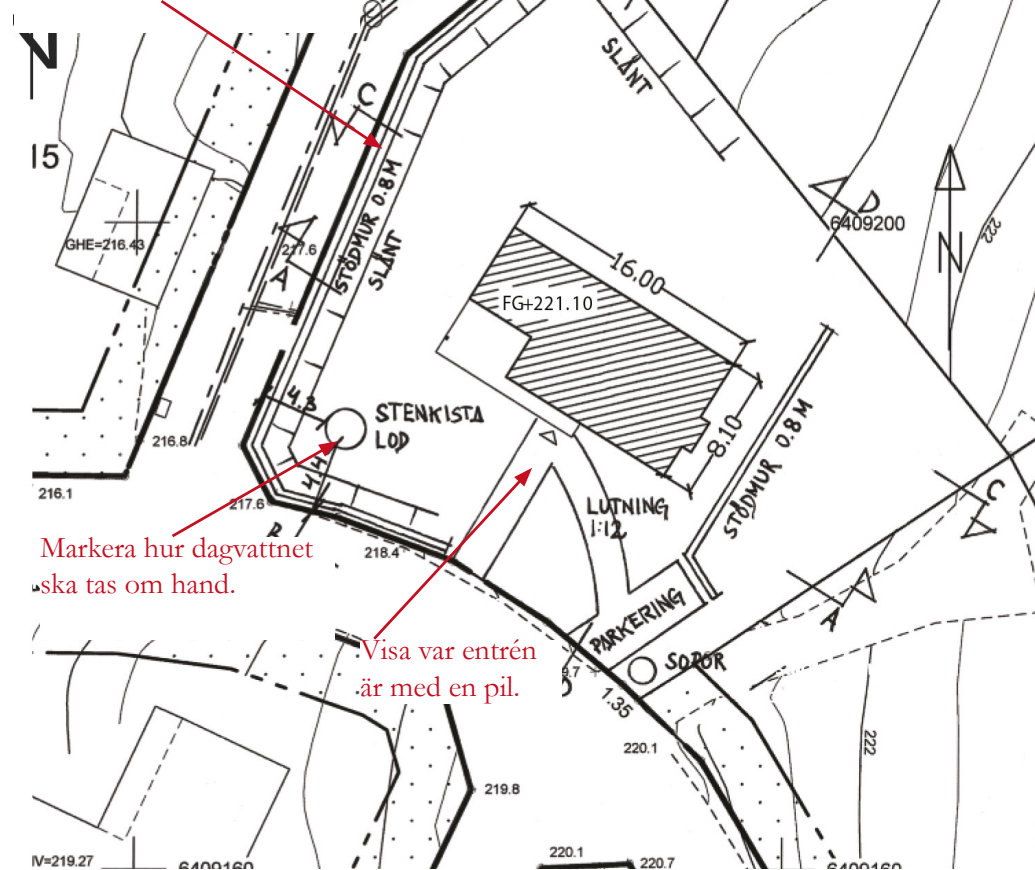
Situationsplan ritad på nybyggnadskarta

Situationsplanen ska visa husets placering på tomten och kan baseras på en nybyggnadskarta.

Nybyggnadskartan innehåller både själva kartan som syns här bredvid och en informationsdel som kan se olika ut i olika kommuner. Där finns viktig information som behövs vid handläggning av din ansökan.

Det är viktigt att situationsplanen du lämnar in utgår från den nybyggnadskarta som tagits fram för din fastighet. Information om detaljplanebestämmelser, VA-situation fastighetsgränser med mera ska vara kvar i ursprungligt skick.

Murar och plank samt deras placering och krönhöjd ska redovisas på markplaneringsritningen.



Markera hur dagvattnet ska tas om hand.

Visa var entrén är med en pil.

Markplaneringsritning

Situationsplanen ska vara i skala 1:400

Markplaneringsritningen ska visa hur tomten är tänkt att utformas för att uppfylla lagens krav på tillgänglighet och anpassning till omgivningen.

På markplaneringsritningen ska in- och utfart, parkering och dagvattenhantering redovisas. Den ska också visa en gångväg mellan parkering och entré som är användbar för personer med nedsatt rörelseförmåga.

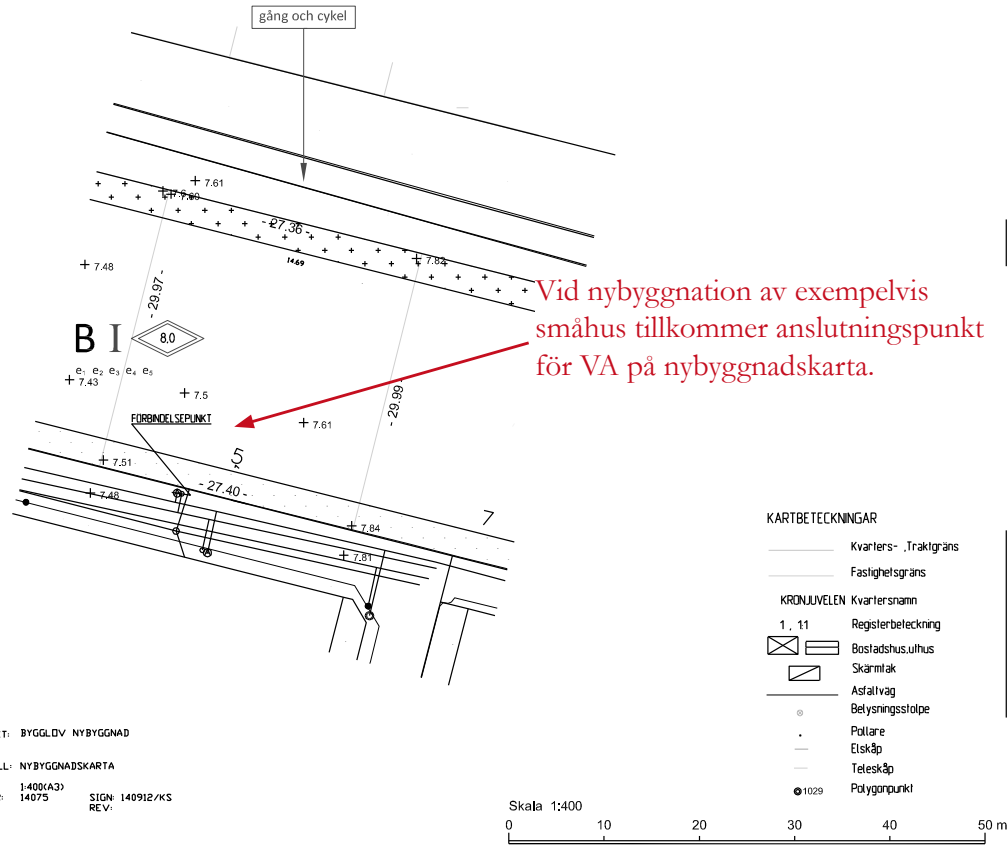
Dagvatten (regnvatten) ska tas omhand inom den egna fastigheten. Det innebär att dike och dränering kan behöva ordnas och anslutas till vägdike, stenkista eller kommunal dagvattenledning.

Tänk på att det är byggnaden som ska placeras och anpassas efter tomtens förutsättningar och detaljplanens bestämmelser.

Även markförändringar, deras utbredning och nya höjder ska redovisas på markplaneringsritningen.

Markplaneringsritningen ska vara i skala 1:400

Exempel på nybyggnadskarta



PROJEKT: BYGGLOV NYBYGGNAD

INNEHÅLL: NYBYGGNADSKARTA

SKALA: 1:400(A3)
 NUMMER: 14075 SIGN: 140912/KS
 REV:

VATTEN OCH AVLOPP		Datum	Sign	KARTA
Uppgifter lämnade av TEKNISKA FÖRVALTNINGEN		2014-08-26	AB	
Servisledningar för vatten och avlopp				Datum
Förbindelsepunkt (Fp) avser projekterade eller befintliga ledningar	Se anm	Nivå på vallergång vid Fp	Uppdamningsnivå Tryck (V) vid Fp	Servisledningens dimension
		+4,51	+5,31	PVC 110
Spilvatten (S)		+5,77	MARKYTA	PVC 110
Dayvatten (D)				
Förbindelsepunkt är belägen 0,5 m utanför fastighetsgräns om ej annat föreskrivs.		Anm.		Koordinatsystem: SWEREF99 15 00
				Högssystem: Vadstena Lokala, 0-plan = 88661 m över rikets 0-plan i B170
				Fix: Pp 617 vid x=6480312,1925, y=1436035906, z=7,40

NYBYGGNADSKARTA för fastigheten KRONAN 3, Vadstena kommun

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2014-08-25
 Fastighetens adress: Blankas gata 5
 Fastighetens bildad: 2009-11-03
 Fastighetsarea: 821 m²
 Detaljplan: DP 51, lagakraftvunnen 2004-07-16

Utdrag ur detaljplanens bestämmelser

GRÄNSER

- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, flerbostadshus, friliggande hus, kedjehus, parhus, radhus

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Friliggande hus, största byggnadsarea 175 m huvudbyggnad och 50 m² biarea per fastighet.
- e₂ Kedjehus, största byggnadsarea 150 m² huvudbyggnad och 50 m² biarea per fastighet.
- e₃ Parhus, största byggnadsarea 150 m² huvudbyggnad och 50 m² biarea per fastighet.
- e₄ Radhus, största byggnadsarea 100 m² huvudbyggnad och 30 m² biarea per fastighet.
- e₅ Flerfamiljshus, största byggnadsarea 50 procent av fastighet.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med uthus.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
 Friliggande hus, huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från grannfastighet med byggrätt.
 Garage skall placeras så att biluppställning kan ske utan att det inträffar på galumark.

Utlämnings
 Högsta totalhöjd i meter.

I, II
 Högsta antal våningar.
 Högsta totalhöjd för uthus får inte överstiga 3,5 meter.
 Största taklutning för huvudbyggnad 40 grader. Största taklutning för uthus 17 grader.
 Färdigt golv skall vara minst 300 mm över galunivå vid hus 3 meter från tomtgräns och 500 mm över galunivå vid hus 6 meter från tomtgräns.

Dräneringsledning
 Dayvatten från tak och andra hårdgjorda ytor skall avledas över mark ut över filterkåpor.
 Endast kallvattniga hus får utloras.

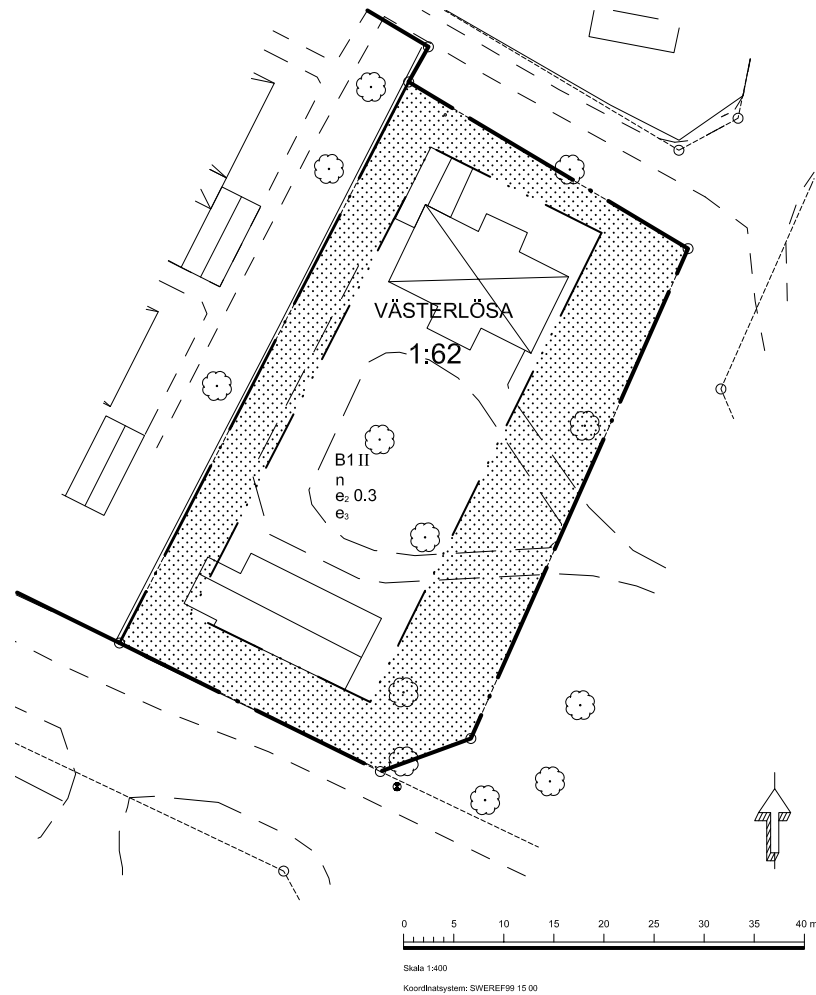
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförande
 Genomförandeliden är 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Ansvariga
 Kommunen är huvudman för allmän plats.

Utökad Utvärdering
 Granskning av bygglov innehåller även tomtmark avseende höjdsättning och dagvattenhantering.

Exempel på förenklad nybyggnadskarta



FÖRENKLAD NYBYGGNADSKARTA för fastigheten VÄSTERLÖSA 1:62, Vadstena kommun

Fastighetens adress: Borghamnsvägen 11
Fastigheten bildad: 1998-01-15
Fastighetsarea: 2082 m²
Detaljplan: DP 37/1997

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret 2014-10-13

Utdrag ur detaljplanens bestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	B1	Bostäder
--	----	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁ 0,3	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea.
e ₁	Fastigheten får inte delas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
--	--------------------------

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

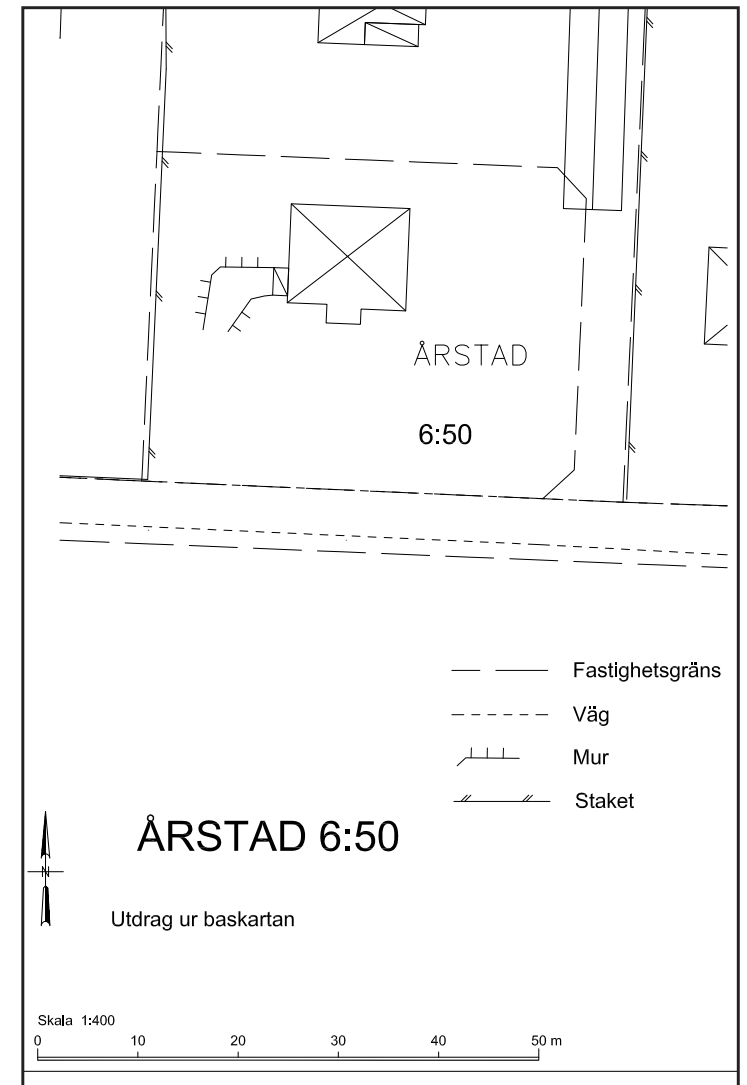
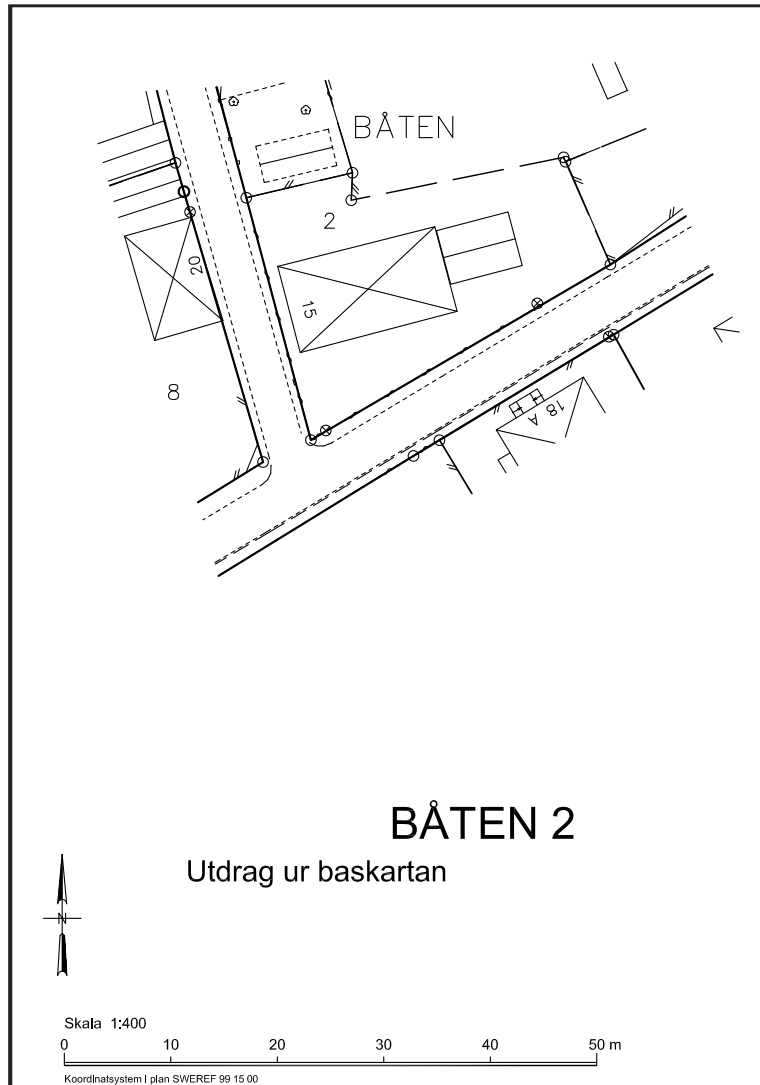
n	Träden ska bevaras. Borttaget träd ska ersättas med nytt med en stamdiameter av minst 30 cm.
---	--

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

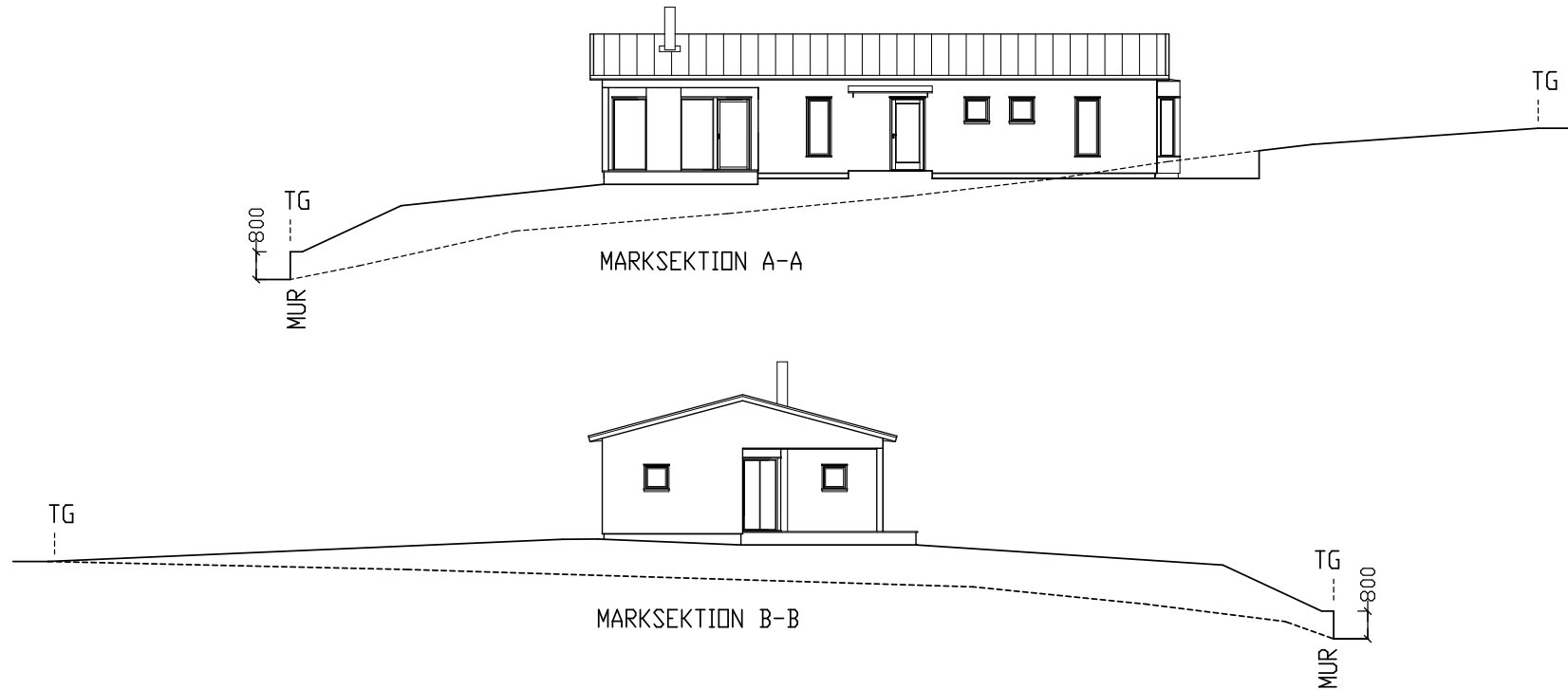
II	Högsta antal våningar
----	-----------------------

Utdrag ur baskartan



Marksektionsritningar

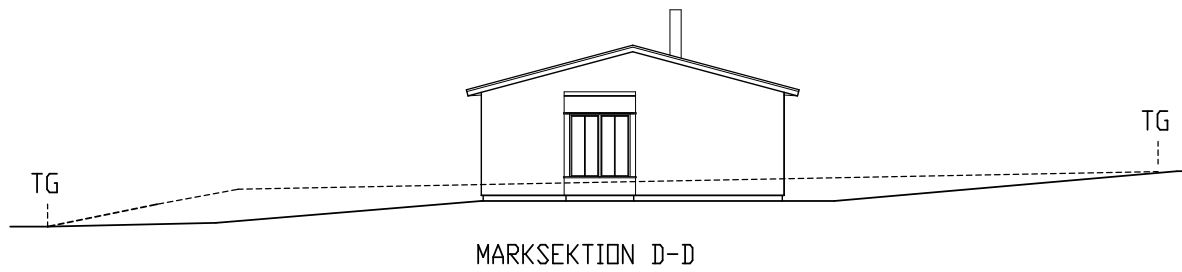
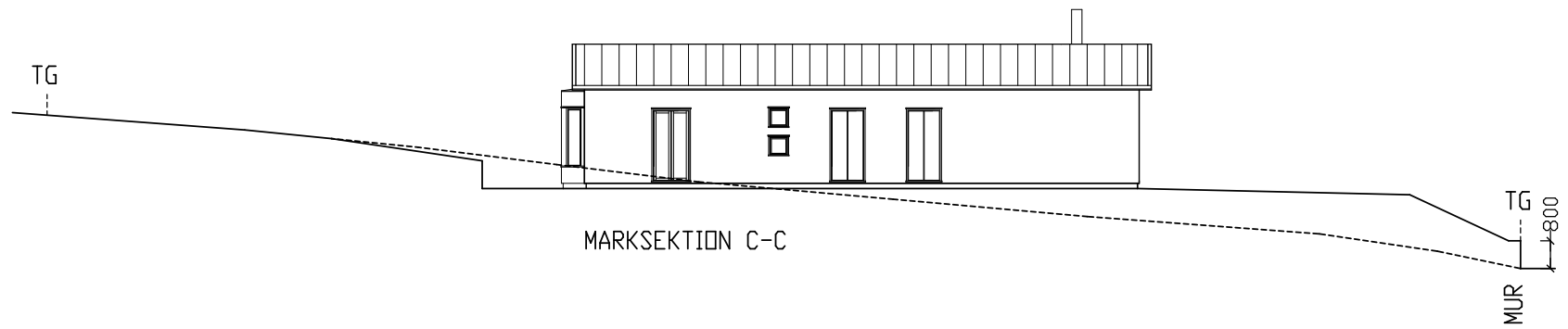
Om stora marknivåförändringar ska göras bör detta redovisas med marksektionsritningar som visar hur marknivåerna är tänkta att förändras.



Observera att mötet mellan ny och befintlig marknivå ska ske inom tomtgräns och att dagvattnet ska tas om hand inom egna fastighet. Normalt innebär det möte minst en meter från tomtgräns för att lämna plats till eventuellt dike.



KNAPEN 5
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
MARKSEKTION

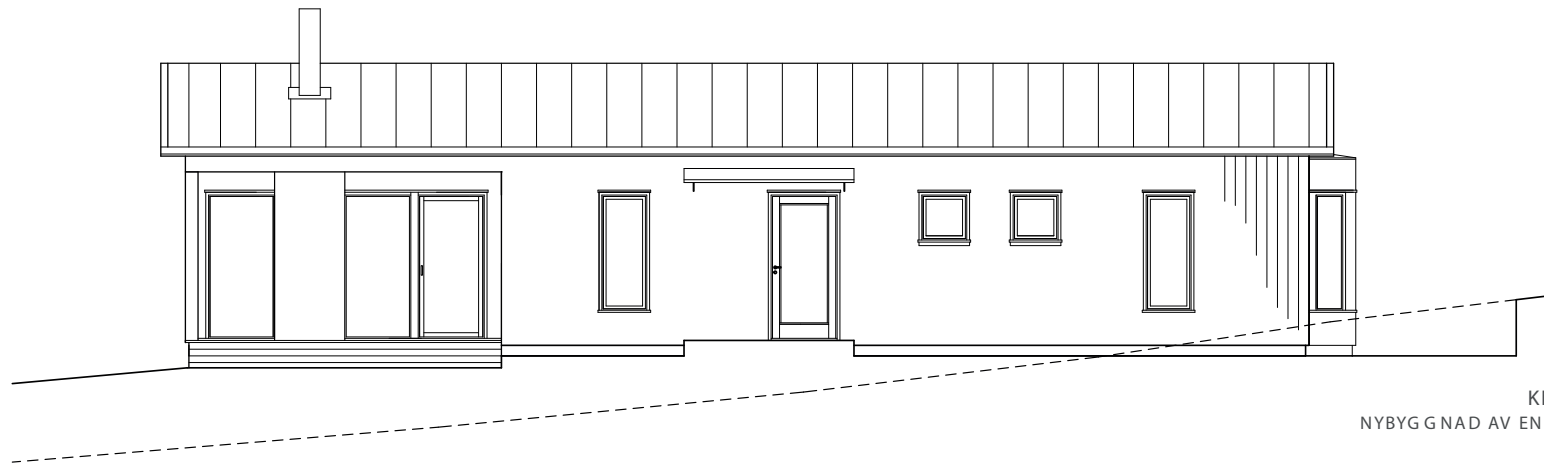
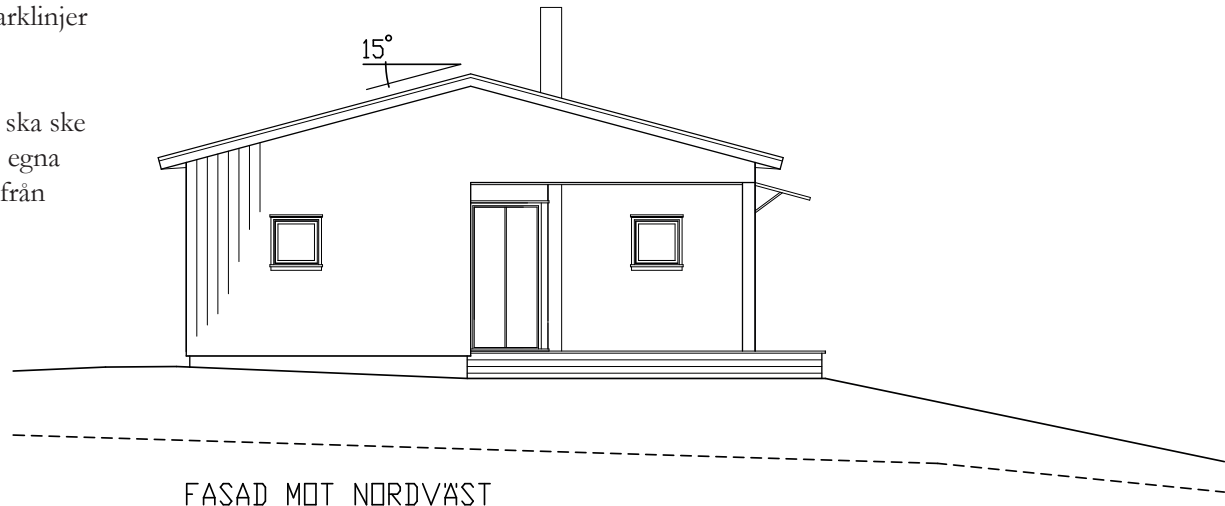


KNAPEN 5
 NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
 MARKSEKTION

Fasadritningar

Om marknivån ändras redovisas befintliga och nya marklinjer mellan dessa. Marklinjer ska redovisas till tomtgräns.

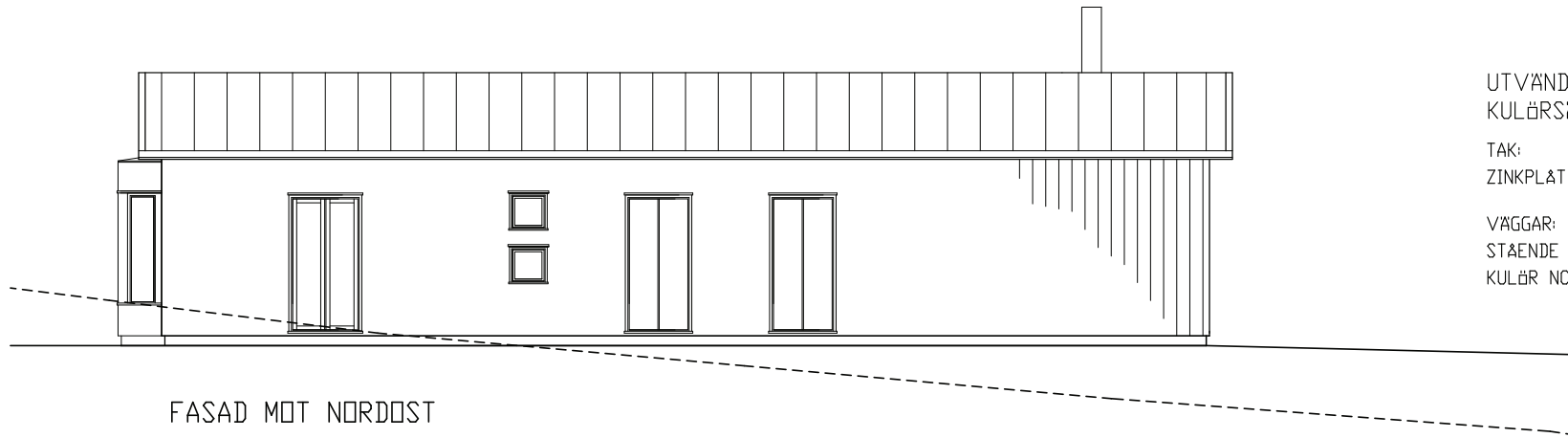
Observera att mötet mellan ny och befintlig marknivå ska ske innan tomtgräns och dagvatten ska tas om hand inom egna fastigheten. Normalt innebär det möte minst 1 meter från tomtgräns för att lämna plats till eventuellt dike.



KNAPEN 5
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
FASADER

Ritn.nr A5
2013-03-12

Ska la 1:100

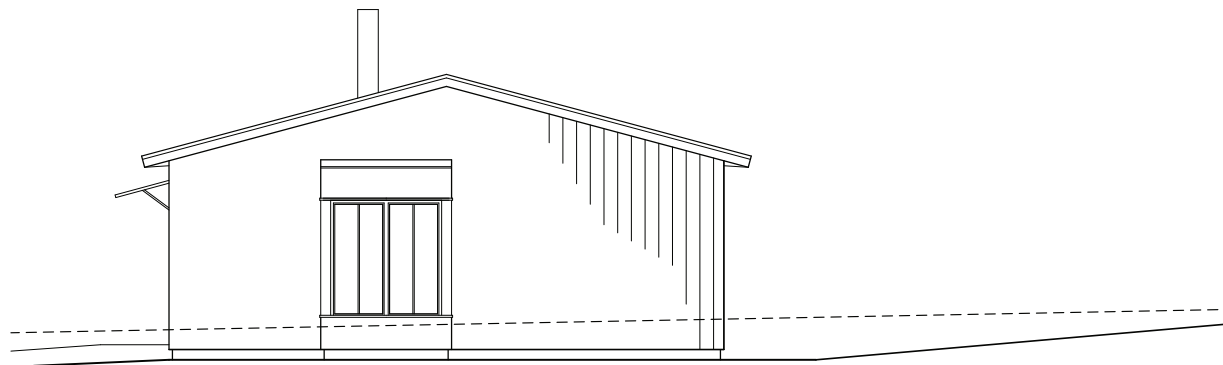


FASAD MOT NÖRDÖST

UTVÄNDIGT MATERIAL &
KULÖRSÄTTNING

TAK:
ZINKPLÅT

VÄGGAR:
STÄENDE ENKELFASSPONT
KULÖR NCS 2505-Y20R



FASAD MOT SYDÖST

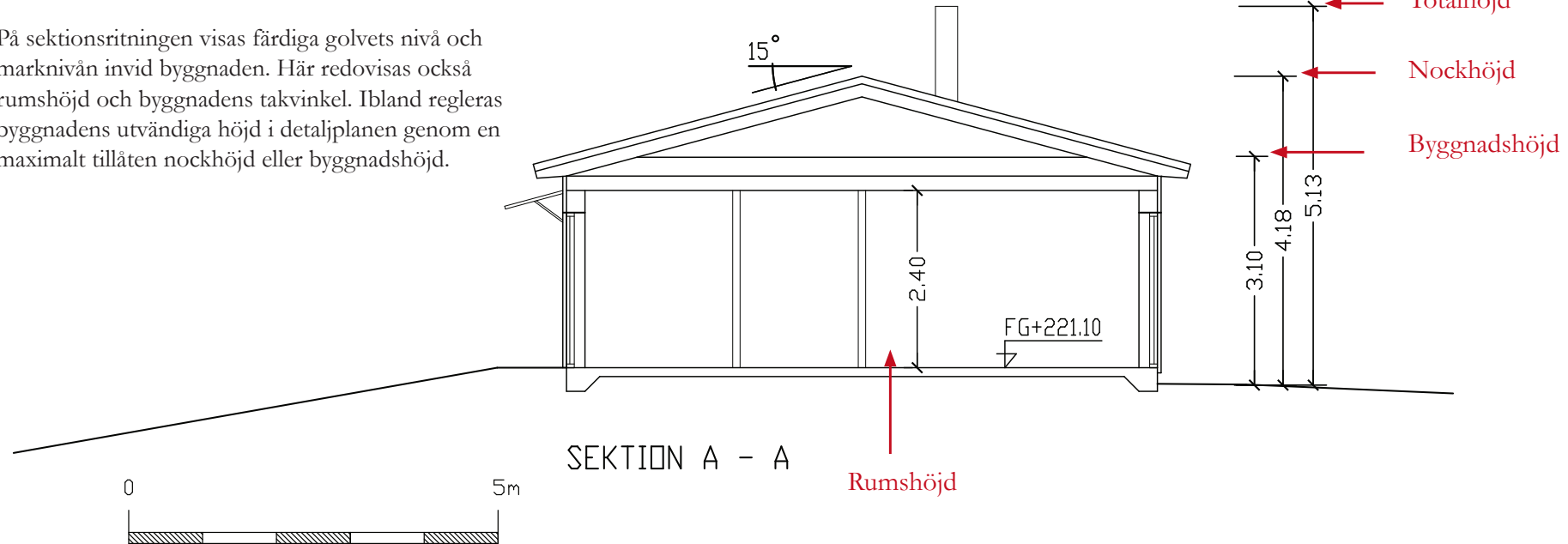
KNAPEN 5
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
FASADER

Ritn.nr A6
2013-03-12

Skala 1:100

Sektionsritning

På sektionsritningen visas färdiga golvets nivå och marknivån invid byggnaden. Här redovisas också rumshöjd och byggnadens takvinkel. Ibland regleras byggnadens utvändiga höjd i detaljplanen genom en maximalt tillåten nockhöjd eller byggnadshöjd.



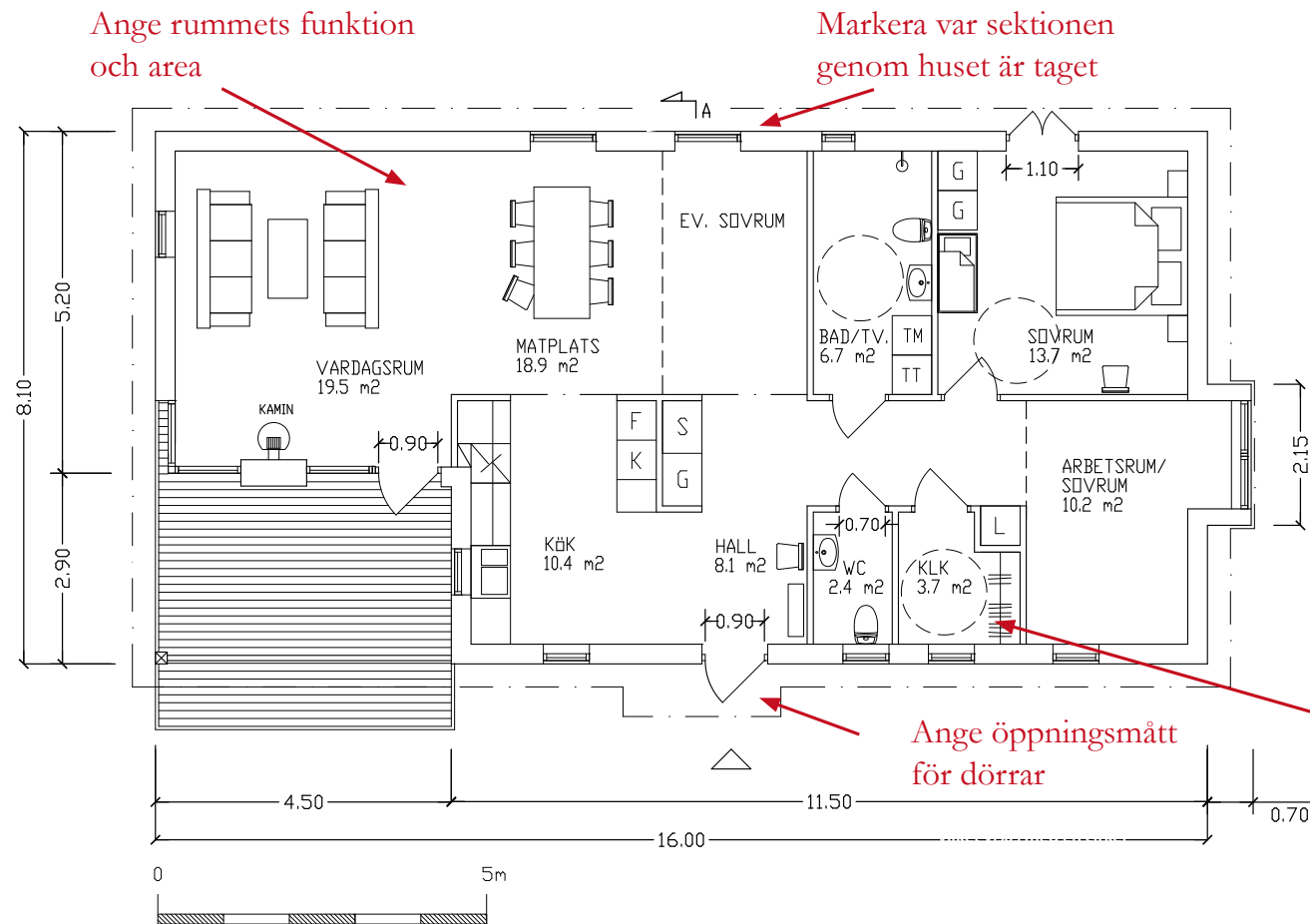
Byggnadshöjden är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats eller gata än sex meter ska byggnadshöjden räknas från medelmarknivå på den allmänna platsen eller gatan invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

KNAPEN 5
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
SEKTION

Ritn.nr A4

Skala 1:100

2013-03-12



Ej måttsatta dörrar har ett öppningsmått på 0,8 meter.

Ritn.nr A3

KNAPEN 5
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS
ENTRÉPLAN

Ska la 1:100

Planritning

Måtten på planritning ska anges med minst två decimaler. Byggnadens area ska vara lätt att beräkna.

Entréplanet ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det innebär bland annat att det på entréplanet ska finnas plats för kök, wc/dusch, plats för sittgrupp och sovplats. Planritningen ska vara möblerad för att man ska se att förslaget uppfyller kravet på tillgänglighet och användbarhet.

Det ska vara möjligt att vända med en rullstol vid entrén och inne i rummet, vilket visas med en cirkel med diametern 1,30 m



PLAN- OCH BYGGLOVAVDELNINGEN

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90
E-POST planochbygglovenheten@vadstena.se WEBB www.vadstena.se