

FEM TIPS

EN SMIDIGARE BYGGPROCESS

Att påbörja ett byggprojekt kan vara både spännande och utmanande, och det finns många saker att tänka på för att vara säker på att det går så smidigt som möjligt. För att hjälpa dig genom denna process har vi sammanställt fem värdefulla tips som kommer att underlätta din väg från planering till färdigställande.



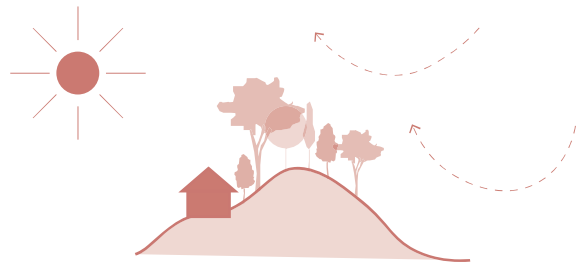
1. Ha koll på förutsättningarna

Innan du börjar planera ditt tänkta projekt är det en bra idé att först se vad som gäller för din fastighet.

Har du frågor om hur bestämmelserna ska tydas får du gärna kontakta oss.

Behöver du tillstånd?

För att ta reda på om, och i så fall vilket tillstånd du behöver för det du planerar behöver du ta reda på om det kräver bygglov, en anmälan eller om det är undantaget från dessa krav. Även om vissa saker normalt inte behöver bygglov enligt lagen, kan det finnas undantag. Det kan vara speciellt viktigt om din fastighet eller området den ligger i har ett historiskt eller kulturellt värde. Ett exempel kan vara om du vill sätta upp solpaneler eller bygga attefallshus. På Boverket finns mycket hjälp och vägledning att få, men om du känner dig osäker kring de specifika kraven får du gärna kontakta oss för att få hjälp och vägledning.



Detaljplan eller inte?

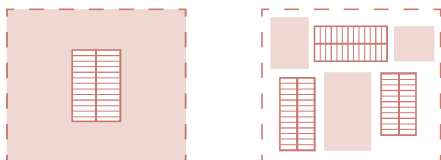
Var din fastighet ligger är en avgörande faktor för vad du får göra på den. Olika förutsättningar gäller om din fastighet ligger inom eller utanför planlagt område. Om det finns en detaljplan för din fastighet reglerar den hur och vad du får bygga, bor du i ett område utanför detaljplan gäller andra regler och då är [översiktsplanen](#) extra viktig.

Om du ska bygga utanför detaljplanelagt område, finns det möjligheter att utföra vissa åtgärder på fastigheter för en- och tvåbostadshus, utan att du behöver ansöka om bygglov. Olika bestämmelser gäller om din fastighet ligger inom eller utanför så kallad sammanhållen bebyggelse. Sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

Detaljplaner reglerar användningen och utformningen av ett område mer i detalj. Planerna är bindande och därför avgörande vid prövningen av bygglov. I en detaljplan finns bestämmelser om vad som får byggas, till exempel småhus eller flerbostadshus, lokaler för handel och kontor, parker, gator eller idrottsanläggningar. Det finns även bestämmelser för hur stora byggnaderna får bli och ibland också hur de ska se ut.

Känner du dig osäker på vad som gäller för just din tilltänkta plats? Ta kontakt med oss så hjälper vi dig gärna.

[Du kan se alla detaljplaner i kommunen på webben.](#)



Kulturhistoriska värden?

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens krav på varsamhet. Kravet på varsamhet gäller alla byggnader oavsett ålder och för alla typer av åtgärder – även de som du inte behöver söka bygglov eller göra en anmälan för.

Varsamhetskravet syftar till att tillvarata byggnadens värden, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper, oberoende av husens ålder. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter.

Utöver det generella kravet på varsamhet finns det även särskilt värdefulla byggnader och områden. För dessa byggnader och områden gäller speciella regler. Det kan till exempel vara att man måste göra anmälan vid underhåll eller att det inte går att utnyttja attefall-såtgärder.

En byggnad behöver inte vara värdefull bara för att den är gammal och även nyare byggnader kan ha ett högt kulturvärde.

När vi tittar på din ansökan eller anmälan tar vi hänsyn både till dina och till flera allmänna intressen. Det står i plan- och bygglagen (PBL). Ett av dessa allmänna intressen är kulturvärdet. Andra är exempelvis tillgänglighet, hälsa och säkerhet, miljö, naturvärden, infrastruktur och annan samhällsservice. Gemensamt är att de är en angelägenhet för alla människor som rör sig i den aktuella miljön.

Vill du veta mer om vilka värden din byggnad har? Kontakta oss så hjälper vi dig vidare!

Finns det annat som kan påverka?

Det är viktigt att tänka på alla förhållanden som gäller för din fastighet. Det finns många saker som kan påverka ett byggprojekt, som till exempel regler för strandskydd, risk för översvämning, naturvärden, områden som tillhör försvarsmakten, fornminnen och jordbruksmark. Dessa olika saker kan kräva speciella tillstånd, anpassningar och samråd med myndigheter för att se till att det du vill göra är möjligt. Det är viktigt att identifiera och hantera dessa saker tidigt för att undvika problem och förseningar.

86 %

anser att de kulturhistoriska värdena i en byggnad är en tillgång

91 %

anser att det är viktigt att bevara de kulturhistoriska värdena på en ort

63 %

är villiga att betala mer för att hyra/köpa en byggnad med bevarade karaktärsdrag*

**Källa skriften Värdefulla byggnader av Kulturmiljö Halland, del av stiftelsen Hallands Läns museer.*



2. Förbered dig!

Var ute i god tid

För att göra ansökningsprocessen smidig är det viktigt att planera i förväg. Det kan ta flera månader innan du kan börja med ditt projekt. Efter att du skickat in ditt ärende kommer vi att kontakta dig om vi behöver mer information. Du får alltid en bekräftelse från oss på att vi har tagit emot ditt ärende.

När du har lämnat in din ansökan eller anmälan påbörjar vi vår handläggning. Väntetiden för beslut varierar beroende på antalet ärenden vi har att hantera, komplexiteten i ditt ärende, och om du har lämnat in allt underlag vi behöver.

Du får ett beslut inom tio veckor från det datum då din bygglovsansökan är komplett. Det betyder att vi inte kan börja vår handläggning förrän vi fått allt underlag vi behöver från dig. Om det behövs mer utredning, till exempel att andra myndigheter behöver informeras, kan vi förlänga handläggningstiden en gång, med högst tio veckor. Du blir informerad om det.

Om ditt ärende är en anmälan får du beslut inom fyra veckor från det datum då din anmälan är komplett. Handläggningstiden kan också förlängas en gång, men med högst fyra veckor, om det behövs.

Handläggningstiden kan variera under året. Till exempel är det ofta många ansökningar om uterum på våren och om eldstäder på hösten.

Ta med allt

Om du har flera planerade projekt du vill göra inom fem år, kan det vara kostnads- och tidsbesparande att ta med alla i samma ansökan för att undvika dubbelt arbete med ritningar och liknande.

Kostnader

Handläggningen finansieras inte genom skatten så därför betalar du som söker eller anmäler en avgift som täcker den genomsnittliga kostnaden för det du ska göra. Förutom avgift för själva bygglovet eller anmälan kan det även tillkomma andra avgifter. Till exempel extra platsbesök om det blir nödvändigt. Eftersom en återtagen ansökan också kräver administrativt arbete tar vi ut en viss avgift även om du drar tillbaka din ansökan eller får avslag. [Avgiften baseras på en taxa som kommunfullmäktige har beslutat och går att hitta på webben.](#)

Välkommen att kontakta oss för rådgivning innan du skickar in ditt ärende och [använd gärna våra digitala tjänster för en smidigare och snabbare process.](#)



3. Prata med dina grannar

För att underlätta bygglovsprocessen, se till att ha en öppen kommunikation med dina grannar. Om du planerar att bygga mer än 4,5 meter från tomtgränsen, behöver du oftast inte deras godkännande. Om du vill bygga närmare tomtgränsen eller göra något som inte följer detaljplanen, måste grannarna informeras och få möjlighet att lämna synpunkter. Det sköter vi på bygglövenheten. Det är därför klokt att förbereda din granne i förväg för att reda ut eventuella frågor. Det minskar frågor och eventuella problem när vår information kommer.



4. Lämna in ett komplett ärende

När du ansöker om bygglov eller gör en anmälan är det viktigt att du lämnar rätt handlingar tillsammans med din ansökan eller anmälan. Vilka handlingar du ska bifoga, beror på vad du tänker bygga. För att underlätta processen, se till att dina ritningar är fackmässiga. [Vi vet att det kan vara svårt att veta hur en ritning ska se ut och har samlat information och exempelritningar på webben.](#)

Du måste alltid skicka in en kontrollplan för åtgärder som kräver bygglov eller anmälan. Den behövs för att det som du förändrar, tar bort eller bygger till ska vara säkert och följa samhällets krav på byggnader. Vid enklare byggåtgärder ska du lämna in din kontrollplan tillsammans med din ansökan eller anmälan. För större åtgärder ska förslaget till kontrollplan lämnas in före det tekniska samrådet.

Det är viktigt att du inte skickar in ditt ärende förrän du har all information och alla dokument redo eftersom handläggningen inte kan påbörjas förrän din ansökan eller anmälan är komplett.

Tänk på att i vissa ärenden så är det inte bara ritningar och en kontrollplan som behövs, utan det kan krävas en markundersökning, bullerutredning, konstruktionshandlingar med mera.

Du får gärna stämma av med oss innan du skickar in ditt ärende vilka handlingar som behövs för just det du vill göra.



5. Håll koll på tiderna

Giltighetstid

När du har fått ett bygglov, rivningslov eller marklov måste du påbörja åtgärden inom två år från det datum som lovet vann laga kraft. Om du gör det gäller ditt lov i fem år. Ett lov vinner oftast laga kraft fyra veckor efter att det beslutats av oss. Det är den tid som grannar eller andra som påverkas har på sig att överklaga.

Om du inte påbörjar åtgärden inom två år måste du söka nytt lov. Bygglovet gäller sedan i fem år från laga kraftdatum även om du har fått ditt startbesked senare. Om du inte är klar inom fem år måste du också söka nytt lov.

Startbesked

Det är viktigt att du får ett startbesked innan du börjar bygga. Om du börjar innan du fått startbesked så bryter du mot plan- och bygglagen och riskerar att få betala en byggsanktionsavgift (ett slags böter).

För enklare ärenden får du ett startbesked i samband med ditt bygglov.

I startbeskedet fastställs ditt förslag till kontrollplan för bygget och vilka eventuella villkor du måste uppfylla innan du får börja bygga. Startbeskedet är kvittot på att du får starta byggnadsarbetena och gäller i två år.

Slutbesked

För att använda din nya byggnad, anläggning, eldstad eller liknande behöver du ett slutbesked. Har du haft ett tekniskt samråd krävs oftast ett slutsamråd innan vi kan ge slutbesked. I enklare ärenden kan du själv begära slutbesked genom vår e-tjänst. Du måste då visa att alla krav enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller kompletterande villkor är uppfyllda.

Känner du dig osäker på vilka tider som gäller i ditt ärende? Hör av dig till oss så hjälper vi dig!

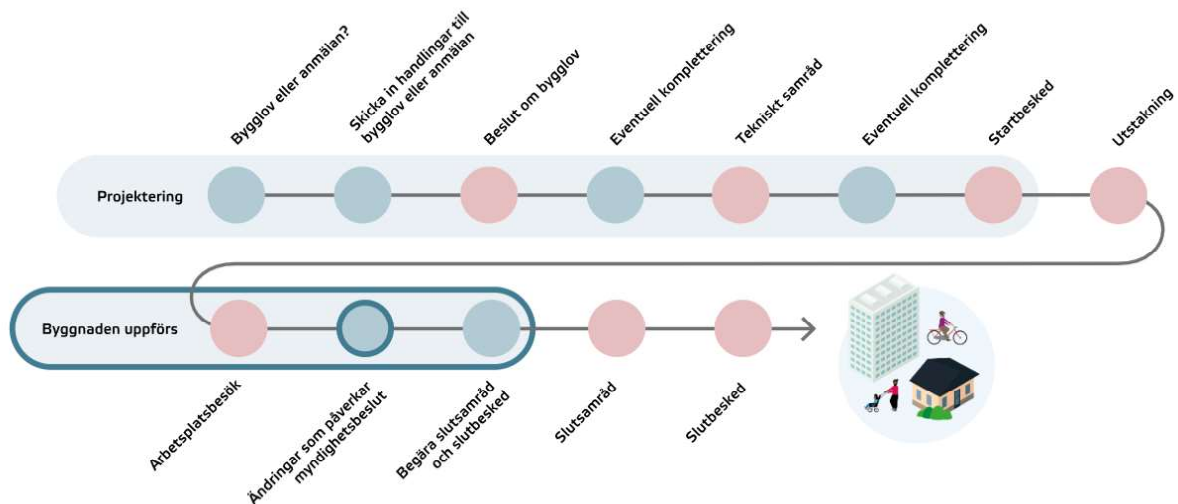


Illustration: Boverket





Bonustips!

I Sjöbo har vi tagit fram materialet "[Bygga i Sjöbo](#)" för att ge dig information och vägledning kring hur den byggda miljö vi har kan fortsätta utvecklas på ett bra sätt. Vägledningen behandlar byggnadens placering i landskapet, byggnadens placering på tomten och byggnadens utformning.

Utforska [Boverkets kunskapsbank](#), en ovärderlig källa av tips och information för alla som drömmer om att bygga!

Vi är alltid redo att prata med dig om ditt projekt innan du skickar in din ansökan. Kontakta oss via telefon eller [e-post](#) för att diskutera dina frågor.

Tänk på att involvera en expert tidigt i processen, som en arkitekt. Det kan ge dig nya insikter och sparar tid och pengar längre fram i projektet.

Lycka till med
ditt projekt!