

Bygga i staden

Om du vill bygga inom planbestämt område så finns det en del att tänka på. En detalj-, stads- eller byggnadsplan bestämmer eller reglerar i huvuddrag vad som får byggas, alltså områdets användningsområde. Hur stor yta som byggas på varje fastighet. Samt mycket mer. I denna skrift informerar vi om: Förhandsbesked, Bygglov, Bygganmälan och Värmepump

Förhandsbesked

Förhandsbeskedets uppgift är att ge fastighetsägaren/byggaren trygghet så hon/han vågar lägga ner pengar på förprojektering innan bygglov har lämnats.

Förhandsbesked inom planbestämt område är en lokaliseringsprövning där bygg- och miljönämnden i Sala, BMN och Miljö- och byggnämnden i Heby, MBN tar ställning till om just din drömvilla passar in i området. Här tolkar nämnden om planen medger placeringen, antalet våningar, byggnadsytan med mera. Helt enkelt om alla önskemål som fastighetsägaren/byggaren har klarar en prövning utifrån planen. När nämnden har lämnat ett ”positivt förhandsbesked” så är nämnden under två års tid bunden att bevilja bygglov på den platsen under förutsättning att sökanden följer villkoren i förhandsbeskedet.

De handlingar som behövs för en prövning är; skriftlig ansökan, karta med tilltänkt tomt inritad och en beskrivning av byggprojektet.

Bygglov och bygganmälan

Inom planbestämt område krävs i princip alltid både bygglov och bygganmälan vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad. Medan t. ex installation av eldstad ofta bara kräver bygganmälan.

I bygglovet prövar nämnden om de önskemål byggherren har klarar en prövning utifrån vad planen reglerar. Man granskar bestämmelserna i planen och där bedömer om byggnationen är planerlig eller inte.

I bygganmälan säkerställs att de tekniska krav som ställs på byggnaden blir uppfyllda. Byggherren, den som låter bygga något, är ytterst ansvarig och utser oftast en kvalitetsansvarig till sin hjälp, en person som är bygg- och lagkunnig. Byggherren och en kvalitetsansvarig kommer till ett byggsamråd där de tekniska kraven går igenom t.ex. grundläggning och stomme. Beslut om kontrollplan och samrådsprotokoll ska vara fattat innan byggstart.

Exempel på vad en detaljplan kan reglera och styra:

Detta och mycket mer styrs och regleras i en plan

- Användningsområde, t. ex endast Bostäder
- Antalet tillåtna våningar, t. ex endast ett Plan, men att även vind får inredas så att en och en halvplanshus även får byggas
- Taklutning, t. ex minsta tillåtna taklutning 17 grader och högsta tillåtna taklutning 34 grader
- Vart så kallad *prickmark* finns. Alltså sådan mark som inte får bebyggas av olika orsaker
- Tillåten Byggrätt. Alltså hur stor yta av fastigheten som får bebyggas, t. ex 200 kvm. (*Observera att i byggrätten räknas bostadshus, garage, uthus över 15 kvm, skärmtak över 15 kvm t. ex carport och altan med tak. Således finns i många fall inte mycket yta kvar i byggrätten att göra tillbyggnader på*).
- I vissa planer styrs val av färg till fasaden
- I andra planer kan takmaterialet vara förbestämt

Åtgärder som inte kräver bygglov, bygganmälan för en- och tvåbostadshus

- Uppföra s.k. friggebod om maximalt 15kvm.
- Uppföra skärmtak om maximalt 15kvm på fastigheten
- Byte av fasad- eller takbeklädnad (får ej ändra byggnadens karaktär)

Värmepump

Innan man installerar en värmepump med utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten krävs en anmälan till bygg- och miljöförvaltningen. Syftet med anmälan är att myndigheten ska få möjlighet att kontrollera vilka kemikalier som nyttjas i värmepumpen och i kollektorslangen. Utöver det så kontrolleras bland annat skyddsavstånd till vattentäkter, enskilt avlopp och andra känsliga områden.

Planavgift

Planavgift utgår inom detaljplan område. Alltså planer gjorda 1987 och senare. Planavgiften tas ut av planerheterna i de respektive kommunerna.

Kostnader

Förhandsbesked	ca 1100 kr
Nybyggnadskarta (tomt, ca 1000 kvm)	ca 3500 kr
Bygglov (ex. enplanshus 150 kvm + garage 40 kvm)	ca 5800 kr
Byggnmälan (ex. enplanshus 150 kvm + garage 40 kvm) (Kostnad för bygglov och byggnmälan är beroende av ytan.)	ca 6500 kr
Planavgift (ex. enplanshus 150 kvm + garage 40 kvm)	ca 18200 kr
Anmälan om värmepump <100 kW,	900 kr

Ring eller skicka ett e-postbrev och fråga vad som gäller för dig!

Vid frågor kontakta:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Stadsarkitekt</i> Dan-Ola Norberg, tfn 0224-552 40 | <ul style="list-style-type: none">• <i>Expedition</i> tfn 0224-553 31, 552 41 |
| <ul style="list-style-type: none">• <i>Bygglov/Byggnmälan</i> Byggenheten, tfn 0224-551 18
Byggenheten, tfn 0224-552 53
Byggenheten, tfn 0224-552 46
Byggenheten, tfn 0224-552 44
Byggenheten, tfn 0224-559 37
Byggenheten, tfn 0224-552 43 | <ul style="list-style-type: none">• <i>Värmepump</i> Miljöenheten, tfn 0224-559 34
Miljöenheten, tfn 0224-553 33 |
| | <ul style="list-style-type: none">• <i>Strandskydd</i> Kommunekolog, tfn 0224-553 35 |

Bygg- och miljöförvaltningen SALA-HEBY
Box 304, 733 25 Sala
e-post byggmiljo@sala.se

Information från Bygg- och miljöförvaltningen SALA-HEBY

BYGGA I STADEN

(Inom planbestämt område)



www.sala.se