

HUR GÖR MAN NÄR MAN VILL BYGGA HUS?



**ATT BYGGA HUS ÄR EN STOR INVESTERING –
BÅDE EKONOMISKT OCH KÄNSLOMÄSSIGT.**

**NÄR MAN GÅR I HUSBYGGARTANKAR ÄR DET
OCKSÅ EN HEL DEL SAKER ATT TÄNKA PÅ VAD
GÄLLER TILLSTÅND OCH REGELVERK.**

**HÄR HAR VI SAMLAT INFORMATION SOM DU
BEHÖVER FÖR ATT TA DIG VIDARE I DIN VISION
FÖR ETT FRAMTIDA HUSBYGGE.**



När behöver man och när behöver man inte bygglov?

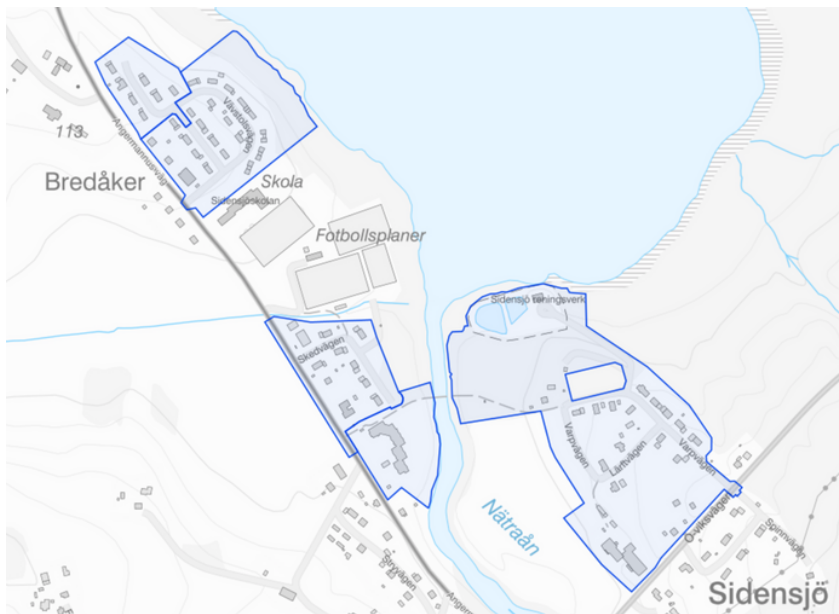
Bygglov behövs när man vill **bygga nytt, bygga till** eller **göra vissa ändringar** såsom exempelvis en väsentlig fasadändring.

Om detaljplan finns så behövs även bygglov för att exempelvis byta kulör på byggnader, byta fasadbeklädnad från ex trä till puts, byta material på taket ex plåt till betong.

Om fastigheten ligger inom eller utom detaljplanerat område styr vad du behöver ha bygglov för[1].

[1] <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/>, hämtad 2022-05-16

I Sidensjö finns detaljplan för dessa områden:



För att se detaljplanernas omfattning besök *kommunens örnkarta* och klicka på det aktuella området under "Gällande detaljplaner"[1].

Det finns bygglovsbefriade åtgärder som exempelvis attefallshus, attefallstillbyggnad eller ändring av en byggnads bärande konstruktion. Dessa åtgärder kräver dock en bygganmälan till samhällsbyggnadsförvaltningen[2].

För mer information ifall den åtgärd du tänkt utföra är bygg- eller anmälningspliktig kan du ta kontakt med byggenheten. Det görs enklast genom att ringa till kommunens kontaktcenter på 0660-88000 för att boka en tid med en handläggare. Ett annat sätt är att maila **kontaktcenter@ornskoldsvik.se** eller besöka stadshuset Kronan, Järnvägsgratan 6 och be att få träffa någon.

[1] <https://www.ornskoldsvik.se/bo-miljo-och-trafik/samhallsplanering/detaljplaner-och-planbesked> Bild hämtad 2022-05-16

[2] <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/anmalan/>, hämtad 2022-05-16

**Så här
söker du
bygglov**



För att ansöka om bygglov krävs att du lämnar in en bygglovsansökan, det görs enklast genom att besöka kommunens hemsida där all information finns samlad. Du kan göra din bygglovsansökan via kommunens e-tjänst, för att kunna göra detta krävs att du har e-legitimation, men den kan också göras via pappersblankett.

Så snart ärendet anses komplett mailas en bekräftelse till den sökande och så börjar de 10 veckorna räknas, tiden räknas alltså inte från den första ansökningshandlingen. I vissa fall där mer utredning krävs har byggnadsnämnden möjlighet att förlänga handläggningstiden med ytterligare 10 veckor.

När man gör ansökan om bygglov så ska man också lämna in en del andra handlingar än själva ansökan. För att enklast få veta vad just du behöver lämna in så får du hjälp med det när du kontaktar byggenheten.

Ex på handlingar som kan behöva lämnas in för bygglov är:

- Ansökan
- Situationsplan: redovisa markhöjder och färdig golvhöjd, avlopp, vatten, omhändertagande av dagvatten, tillfart, parkering, avstånd till fastighetsgränser, eventuella stödmurar, slänter och utfyllnader.
- Planritning: redovisa hela byggnaden, redovisa nivåskillnader i plus höjder och fast inredning.
- Fasadritning: redovisa samtliga fasader som berörs och intilliggande marknivåer. Redovisa skorstens höjd om det är nödvändigt för ärendet (skorstenar ska normalt mynna övernock samt vara minst 1,0 meter över taktäckning)
- Sektions ritning
- Anmälan kontrollansvarig (krävs inte alltid men krävs vid större eller mer komplicerade åtgärder)

Klicka här

för att komma till kommunens hemsida där du kan välja att logga in för att påbörja din ansökan/anmälan [1]

Det kan vara svårt att få till kompletta handlingar direkt. När din ansökan skickats till in så kan byggenheten be om kompletteringar. Läs igenom kompletteringarna noggrant och ställ frågor till byggenheten om du inte förstår vad som avses. Ibland kan det vara lämpligt att boka ett möte för att tillsammans se över ansökan och vad som krävs för att få till stånd en komplett ansökan.

Strandskydd

Om du vill bygga nytt i närheten av vattendrag eller strandlinje behöver du söka strandskyddsdispens om avståndet till vattnet är mindre än 100 meter. Då krävs särskilda skäl för att få tillstånd att bygga. Om platsen ligger inom ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område, kan du få dispens för vissa byggnationer[1].



[1] <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planeringsfragor/strandskydd/>, hämtad 2022-05-16

Yttrande från andra

Om bygglov beviljas ska andra berörda informeras ex närmaste grannar. Detta sköter byggnadsnämnden om och de som delges information om bygglov har tre veckor på sig att överklaga. De som inte delges personligen har fyra veckor på sig att överklaga innan bygglovet vinner laga kraft och det betyder att beslutet inte längre kan överklagas.

Vid de fall som samhällsbyggnadsförvaltningen anser att åtgärden ser svår ut kan ett avslag skrivas, då är det samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslutet. Om man som sökande inte håller med om beslutet har man rätt att överklaga. Information om hur man överklagar bifogas med beslutet. En överklagan ska inkomma till nämnden inom 3 veckor från det att man mottagit beslutet.



Bygglovet är beviljat

När du fått ett beviljat bygglov krävs ett startbesked för att få börja bygga. Bygget måste påbörjas inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft och bygget ska avslutas inom fem år. Ett anmälningsärende får ett startbesked direkt och då behöver åtgärden vara utförd inom 2 år. Ingen åtgärd får tas i bruk utan att man mottagit ett slutbesked.



För startbesked

- Kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning
- Energiberäkning
- Färdigställandeskydd/bankgaranti (gäller oftast bara nybyggen av villor/fritidshus)
- Teknisk sektionsritning (uppförande från grund till tak, virkesdimensioner)
- Konstruktionshandlingar (denna specificeras mer vid en faktisk ansökan eftersom det varierar beroende på byggnad och inskickade handlingar)

Efter att bygget är genomfört får man inte ta det i bruk förrän man mottagit ett slutbesked.

För att få ett slutbesked krävs att en del handlingar skickas in till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Vilka handlingar det gäller är oftast specificerat i bygglovets eller beslutet om startbesked

Kostnaden för ett bygglov är svår att definiera, då det är olika beroende på vilka förutsättningar och utmaningar som finns. I Örnsköldsviks kommun kostar ett bygglov för en villa på 150-250 kvm ca 30 000 kr år 2022.

Var kan jag bygga?

För att kunna bygga nytt krävs att du har en tomt/mark som är möjlig att bygga hus på.

Det finns många saker att tänka på när det gäller att tillskapa nya byggbara tomter.

Det är inte självklart att det är möjligt att bygga hus bara för att det finns mark som känns lämplig, ett flertal aspekter ska vägas in såsom markens klassificering, närhet till vattendrag/strandlinje m.m.



Lantmäteriet

Lantmäteriet kan svara på frågor om det är möjligt att avstycka en tomt runt befintlig eller planerad byggnad. Lantmäteriet kan även svara på frågor om servitut och andra typer av rättigheter.

Vid funderingar kring om en åtgärd är möjlig att genomföra eller inte, skicka gärna ett mail till klm@ornskoldsvik.se med en beskrivning av vad ni önskar göra, för vilket ändamål samt en tillhörande kartsbild.

Efter att lantmäteriet gått igenom förfrågan och gjort en initial lämplighetsprövning så återkopplar någon av förrättningslantmätarna till frågeställaren. Detta är en service som den kommunala lantmäterimyndigheten har gentemot medborgarna och det är givetvis helt kostnadsfritt.

Blanketter för att ansöka om en lantmäteriförrättning finns på Örnsköldsviks kommuns hemsida, du hittar dem [här](#)! Där finns även ett informationsblad om lantmäteriförrättning steg-för-steg.

Om du vill komma i kontakt med lantmäteriet så når du dem på samma sätt, genom Örnsköldsviks kommuns kontaktcenter eller genom att maila till klm@ornskoldsvik.se

Hur hittar jag en tomt?

Är man intresserad av att hitta en lämplig tomt i ett specifikt område kan man vända sig till **kommunens Örnkarta** för att ta del av de kommunala byggbara tomterna[1].

Det finns hjälp att få!

Om du behöver hjälp med bygglovsansökan så ska byggnadsnämnden ge dig vägledning och råd i rimlig omfattning. Du kan även ta hjälp av eventuell husentreprenör, arkitekt eller andra som är kunniga gällande bygglovsansökningar.

På **Hemnet** samlas mäklarnas utbud av tillgängliga tomter.

Du kan själv **fråga markägare** om de är intresserade av att sälja mark för bostadsbyggande.

Att bygga nytt i landsbygd

Här hittar du en hjälpsam broschyr för vad man kan tänka på när man bygger nytt i landsbygd vad gäller utformning, omgivningar och rätt hus på rätt plats[2].

[1] Länk hämtad 2022-05-16

[2] Länk hämtad 2022-05-16

Syftet med denna handbok är att ge information och vägleda till vem man kontaktar och var man kan hitta information så att en ansökan om ex bygglov eller att få hjälp med avstyckning av mark inte ska kännas alltför svår, även om det är mycket man ska tänka på och många regler att ta hänsyn till.

Fakta och information i denna handbok är hämtade från:
Boverket, Örnsköldsviks kommun och Länsstyrelsen.

OBS!

Vi tar inte ansvar för att informationen i denna handbok är helt korrekt och hänvisar för komplett information hos ovanstående instanser.

Lycka till med ditt husbygge!



Projektet är finansierat av Världsklass Örnsköldsvik. Bygdsam Nätrådal och Boendegruppen i Sidensjö har genomfört projektet tillsammans med föreningar och privatpersoner i Sidensjö.

Denna handbok är sammanställd av Boendegruppen i Sidensjö 2022-06-30

