

Till dig som ska bygga





Välkommen till plan- och bygglovskontoret i Hjo!

Plan- och byggkontoret består i dagsläget av en stadsarkitekt, en bygglovsadministratör, två bygglovshandläggare, en planarkitekt samt en GIS-ingenjör. Vi arbetar framför allt med bygglovsansökningar, stadsplanering, utstakningar, kartor och GIS. Men det pågår även ett arbete med att digitalisera vår verksamhet så att vi i framtiden kan erbjuda ännu bättre service och kortare handläggningstider.

En stor del av vårt arbete handlar om rådgivning inför olika byggprojekt. Vår ambition är att det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss och att du ska känna dig nöjd med den information och hjälp du får av oss. Tveka aldrig att kontakta oss för konsultation innan ni startar upp ett projekt. Vi gör med fördel hembesök för att underlätta processen och vill du ha hjälp med att peka ut kulturhistoriska värden hos ditt hus ställer vi gärna upp.

I denna broschyr kommer vi att ge dig ett axplock av exempel på vad du bör tänka på när du går i byggtankar. Naturligtvis är du alltid välkommen att ta kontakt med oss på plan- och byggkontoret för mer information.

GoZee-appen gör broschyren levande

Utforska broschyren med GoZee-appen på en smartphone eller surfplatta och hitta 360° panorama, fotogallerier, cinemagrafer, direktåtkomst till webben och snap-videos via augmented reality.

GoZee: hur du kommer igång på 30 sekunder

1. Gå till App Store eller Google Play, skriv in "GoZee" i sökfältet och ladda ner appen till din smartphone eller surfplatta.
2. Öppna appen och använd den på sidorna med GoZee-ikonen.



360° panorama



Fotogalleri



Cinemagrafi



Webb-ikon

När behöver du söka bygglov?

Du måste oftast ha bygglov om du ska bygga nytt, bygga till eller göra vissa ändringar på eller i en byggnad. Bygglov kan också behövas för anläggningar, till exempel en campingplats eller en golfbana.

När behöver du göra en bygganmälan?

I vissa fall behövs inget bygglov men då måste du göra en anmälan. Anmälan krävs till exempel för att bygga ett så kallat attefallshus, göra en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter eller bygga högst två takkupor. Detta gäller om du har ett en- eller tvåbostadshus. Anmälan görs till byggnadsnämnden och du måste få ett startbesked innan arbetena påbörjas. Du som har ett enbostadshus får dessutom inreda ytterligare en bostad efter att ha gjort en anmälan till byggnadsnämnden och fått ett startbesked.

Varför behövs bygglov?

En ny byggnad måste fungera ihop med miljö, människor och verksamheter som finns runt omkring. Därför måste vi tänka till inför ändringar och nybyggnation. Ekologisk hållbarhet är en viktig sak att ta hänsyn till. Likaså att byggnaderna är säkra och upplevs som estetiskt tilltalande i sin miljö. Det är också viktigt att vi vårdar och tar tillvara byggnader och miljöer. Var och hur byggande ska ske regleras i plan- och bygglagen.

Olika regler

Bygglovsregler kan skilja sig åt beroende på om din fastighet ligger inom eller utanför detaljplanelagt område, det vill säga i tätbebyggt område eller på landsbygden. Generellt sett gäller att du får bygga friare utanför detaljplan. Vissa regler kan också skilja sig åt mellan olika kommuner. Därför är det viktigt att du alltid först tar reda på vad som gäller för området där just din fastighet ligger. Vill du ta del av en detaljplan kontakta bygglovskontoret.

Boverket – om byggregler och byggande

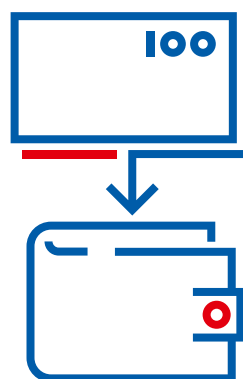


Behöver du låna till huset?

Prata med banken som har Sveriges mest nöjda kunder*!

LFskaraborg.se | 0500 - 777 000

*Enligt Svenskt Kvalitetsindex har Länsförsäkringar Sveriges mest nöjda bankkunder.



Länsförsäkringar Skaraborg



Kulturhistoriska byggnader

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om underhåll, varsamhet och förbud mot förvanskning vid förändringar i bebyggelsen. Aktuell kunskap om bebyggelsen behövs för att effektivt kunna tillämpa lagen. Kommunen ansvarar för att frågor om kulturmiljö hanteras i översiktsplanering, detaljplanering och bygglov.

Kulturmiljöerna ger stad och landsbygd karaktär och skönhetsvärden. De ger oss möjlighet att känna igen oss trots att tiden går. De är en resurs för framtiden som kan bidra till att ge en plats identitet och attraktivitet. Tänk på att det inte bara är hus från 1800-talet och bakåt som är värdefulla. Byggnader från efterkrigstiden är minst lika värda att bevara och för våra barn och barnbarn kommer byggnader från 80- och 90-talen att ge dem insikt i hur man då levde och planerade sina städer.

Kulturmiljön angår oss alla: vi har alla rätt att få en del av vår historia bevarad i byggnader och landskap.

Kulturvärden är ett allmänintresse

Kulturvärden är enligt plan- och bygglagen ett av flera allmänna intressen som ska vägas samman med den enskildes intressen vid bedömningar av bygglov. Andra allmänna intressen är frågor som rör tillgänglighet, hälsa och säkerhet, miljö, naturvärden, infrastruktur och annan samhällsservice.

Gemensamt är att de är en angelägenhet för alla människor som rör sig i eller omkring den aktuella miljön. Prövningen mot plan- och bygglagen och avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen i ärenden om bygglov och detaljplaner görs alltid i det enskilda fallet med beslut av byggnadsnämnden

K-märkning och skydd

Ordet ”K-märkt” används ofta i dagligt tal men har ingen formell betydelse. I vår lagstiftning används andra begrepp:

- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer kan skyddas i en detaljplan med skyddsbestämmelser och markeras med bokstaven q.
- Särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan också skyddas enligt kulturmiljölagen genom att utses till byggnadsminnen. Deras värde är en nationell angelägenhet.
- Kyrkor och kyrkotomter är alltid skyddade kulturmiljöer enligt kulturmiljölagen.
- Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen.
- Värdefulla kulturpräglade landskapsavsnitt kan förklaras som kulturresevat enligt miljöbalken.

Är du osäker på vad som gäller för just ditt hus så tveka inte att kontakta plan- och bygglovskontoret.

Eldstäder

Vill du installera eller ändra en braskamin, eldstad eller rökkanal ska du göra en anmälan till stadsbyggnadskontoret. **Observera** att anmälan ska göras **innan** du installerar eldstaden. Med eldstad menas en braskamin, öppen spis, vedspis, kakelugn, braskasset, värmepanna eller liknande.

För säkerhetens och miljöns skull är det viktigt att en installation görs rätt. Börja alltid med att ta kontakt med en skorstensfejarmästare. Gå igenom var en ny rökkanal ska sitta eller om den befintliga rökkanalen behöver renoveras.

När din anmälan kommit in till bygglovskontoret behandlas den och du får sedan ett startbesked. **Du får inte påbörja installationen innan startbeskedet utfärdats.**

Det är viktigt att du följer de instruktionsanvisningar som finns från tillverkaren. Tänk på att det är du som låter installera

eller ändra en eldstad som har ansvar för att bestämmelser och kontroller sker på rätt sätt.

För att du ska få använda din eldstad måste den bli godkänd i besiktningen som utförs av skorstensfejarmästare eller annan sakkunnig. Skorstensfejarmästaren upprättar ett besiktningsprotokoll som skickas in till kommunen.

När kommunen tagit emot det godkända besiktningsprotokollet får du börja elda. Glöm inte att sota minst en gång om året.

När eldstaden är besiktigad och provtryckt av skorstensfejarmästaren ska du signera din kontrollplan och skicka in den till bygglovskontoret. När både besiktningsprotokollet och den signerade kontrollplanen är inskickade kommer en handläggare att besluta om slutbesked och ärendet avslutas.



Solenergianläggningar

Om du har undrar vad som gäller för solenergianläggningar, se kommunens hemsida där det finns mer information.

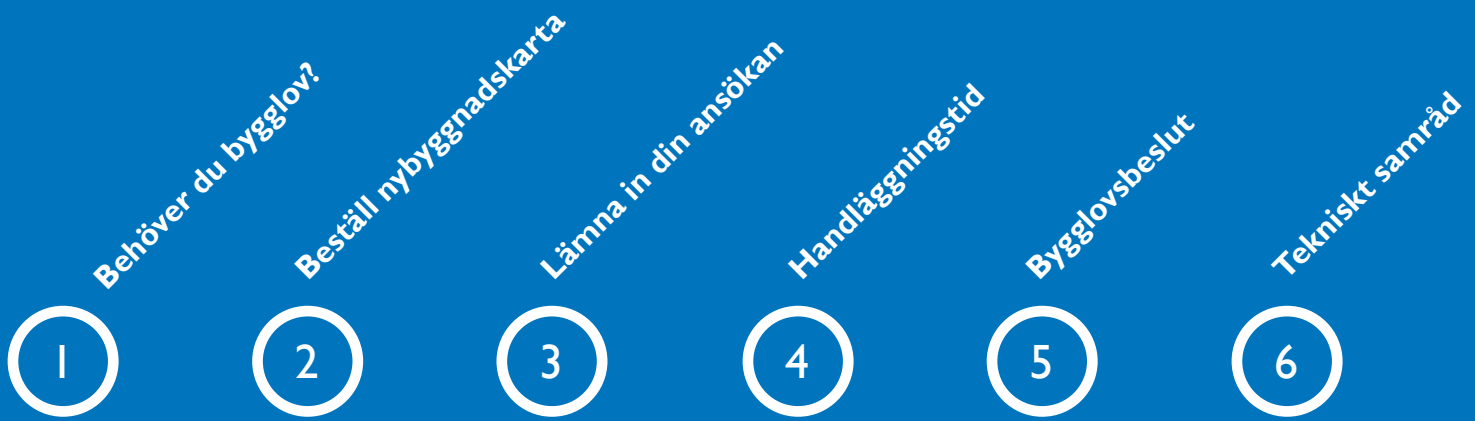


Sveriges nöjdaste kunder

Vi är inte bara Sveriges största småhustillverkare, vi har också Sveriges nöjdaste kunder. Vårt mål och vårt löfte är att du som kund ska känna dig trygg hela vägen.

Kontakta oss så berättar vi mer!
0511-53 300 skaraborg@alvsbyhus.se





1. Behöver du bygglov?

Om du behöver bygglov eller inte beror på vad du vill göra och var du ska göra det. Du behöver bland annat bygglov om du ska bygga nytt, om eller till samt om du ska ändra en byggnads användningssätt.

2. Beställ nybyggnadskarta /situationsplan

När du ska göra en tillbyggnad eller nybyggnad krävs oftast en nybyggnadskarta/situationsplan. Den använder du som ett underlag för att rita in var din byggnad ska placeras och den visar detaljplanens bestämmelser, till exempel hur högt du får bygga och hur mycket du får bygga. Alternativt får du del av gällande detaljplan där dessa bestämmelser framgår. Nybyggnadskartan/situationsplanen beställer du hos plan- och byggkontoret.

3. Lämna in din ansökan

Ansökningsblanketter hittar du på kommunens hemsida. Oftast behöver du även lämna in en kontrollplan och anmäla en kontrollansvarig. Tänk på att lämna in en komplett ansökan från början, då går handläggningen snabbare. När din ansökan kommer in registreras den. Du får då en bekräftelse på att vi har tagit emot ärendet. Om kompletteringar behövs kommer en handläggare att höra av sig till dig.

4. Handläggningstid

När ansökan är komplett gör vi en bedömning av den och ser bland annat om din planerade åtgärd stämmer överens med gällande detaljplan och omgivningen. Ibland skickar vi remisser till berörda grannar eller sakkunniga inom vissa områden. Du har enligt lag rätt att få ett beslut inom 10 veckor, om du skickat in komplett ansökan (20 veckor vid komplicerade ärenden). Normalt går handläggningen snabbare än så.

5. Bygglovsbeslut

Ett beviljat bygglov innebär att vi godkänner det du vill göra. Men du får inte börja bygga förrän du har fått ett startbesked. Oftast får du det efter ett tekniskt samråd med handläggaren, alternativt samtidigt som bygglovsbeslutet. Information om vad som gäller för dig hittar du i bygglovsbeslutet.

Om du inte påbörjar den åtgärd som du fått bygglov för inom två år upphör lovet att gälla. Lovet upphör även om åtgärden inte avslutats inom fem år.

6. Tekniskt samråd

Du och din kontrollansvarige kallas till ett tekniskt samråd. Där träffar du din handläggare för att gå igenom kontrollplanen och diskutera arbetets planering och organisation, eventuell rivningsåtgärd och behov av arbetsplatsbesök. Tekniskt samråd ska hållas för de flesta åtgärder där det krävs en kontrollansvarig.

7. Startbesked – innan du får börja bygga

För att kunna börja bygga behöver du ett startbesked. Ser allt bra ut på det tekniska samrådet kan du snabbt få ett startbesked av handläggaren. Vid enklare ärenden där tekniskt samråd inte krävs kommer startbeskedet samtidigt som bygglovet.

När du fått startbeskedet kan du börja bygga. Observera att beslutet inte vinner laga kraft förrän fyra veckor efter att bygglovsbeslutet är taget, oavsett om du har fått startbesked.



8. Arbetsplatsbesök

Vid ett arbetsplatsbesök kontrollerar handläggaren bland annat att kontrollplanen och bygglovets följs. Även en rundvandring för att upptäcka uppenbara fel genomförs. På arbetsplatsbesöket ska den kontrollansvarige vara med, gärna även byggherren (du som bygger). Efter besöket skickar handläggaren ett protokoll över vad som sagts och bestämts under besöket. Protokollet skickas till samtliga närvarande.

Antalet arbetsplatsbesök bestäms på det tekniska samrådet. Vid enklare byggnationer, exempelvis inglasning av uteplats, behövs inget arbetsplatsbesök.

9. Slutsamråd

När ditt byggprojekt börjar bli färdigt ska du i god tid meddela din handläggare hos kommunen så att ni kan boka in ett slutsamråd. På slutsamrådet närvarar även kontrollansvarig. På slutsamrådet ska byggherren och kontrollansvarig:

- Redovisa att bygglovets följs.
- Redovisa att kontroller enligt kontrollplanen utförts.
- Redovisa att eventuella villkor enligt startbeskedet följs, till exempel att utstakning har utförts.
- Redovisa begärda intyg, exempelvis sotarintyg.
- Redovisa kontrollansvariges utlåtande och dokumentation från arbetsplatsbesöket.

Utifrån det diskuteras förutsättningarna för att du ska få ett slutbesked.

10. Slutbesked – innan du får använda byggnaden

För att få ett slutbesked måste du skicka in vissa handlingar, vilka framgår av det startbesked du har fått. När alla krav är uppfylla får du ett slutbesked av handläggaren. Byggnaden eller åtgärden får inte börja användas innan du har fått slutbeskedet om inte byggnadsnämnden beslutat annat.

11. Strandskydd

I vissa fall omfattas fastigheten av strandskydd. Strandskyddet innebär att det är förbjudet att bygga nytt inom strandskyddat område. Generellt gäller strandskyddet både 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land. I Hjo kommun är strandskyddet för Mullsjön utökat till 200 meter och för Vättern till 300 meter. Kommunen kan ge dispens från strandskyddsbestämmelserna om vissa särskilda skäl är uppfylla. Om du är osäker på om din fastighet omfattas av strandskydd kontakta kommunen så får du svar.



Naturvårdsverkets vägledning om strandskydd



Hjo kommun
Plan- och bygglovskontoret
544 81 Hjo
Besöksadress: Torggatan 2, Hjo

Telefon: 0503-350 00

byggnadsnamnden@hjo.se
www.hjo.se



Skyltpolicy för Hjo kommun



Blanketter



Länsstyrelsens informationskarta



HJO ENERGI

*Elnät · Fjärrvärme
Stadsnät/fiber · Elinstallation*

Hjo Energi AB
Box 66, 544 21 Hjo
vxl. 0503-351 00



HJO ENERGI ELHANDEL

*Din lokala
elleverantör*

Hjo Energi Elhandel AB
Box 66, 544 21 Hjo
vxl. 0503-351 00