



BYGGAVDELNINGEN

När du ska bygga





Välkommen till samhällsbyggnadskontorets byggavdelning!

Byggavdelningen i Oskarshamns kommun består av bygglovsarkitekt, bygglovsadministratör, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer. På avdelningen finns också en bostadsanpassningshandläggare och tillgänglighetskonsulent. Vår avdelning arbetar med bygglovsansökningar, tillsyn och bostadsanpassning.

Vi finns till hands för dig som planerar ett nytt byggprojekt. När du har tankar eller funderingar kring ditt kommande projekt är du välkommen att ta kontakt med oss. Kontakta oss gärna tidigt i din process så att vi kan hjälpa dig i ett tidigt stadium.

Våra kontaktuppgifter hittar du på baksidan.

När behöver du söka bygglov?

I de flesta fall behöver du ha ett bygglov om du ska bygga nytt, bygga till eller göra vissa ändringar på eller i byggnaden. Det kan också behövas bygglov för anläggningar som exempelvis murar och plank, upplag och materialgårdar eller om du ska flytta en befintlig byggnad till en annan plats.

När behöver du inte söka bygglov men göra en anmälan?

Du behöver inget bygglov men ska göra en anmälan för att bygga ett:

- attefallhus om högst 30 kvm
- högst två takkupor
- tillbyggnad på högst 15 kvm

Det är viktigt att du gör en anmälan till samhällsbyggnadskontoret och får ett startbesked innan du påbörjar arbetet.

Detta gäller om du har ett en- eller tvåbostadshus. Du som har ett enbostadshus kan dessutom inreda ytterligare en bostad när du har gjort en anmälan till oss och fått ett startbesked.

Detta behöver du inte bygglov för när du har en- eller tvåbostadshus

När du bor i en- eller tvåbostadshus får man i de flesta fall bygga friggebodar, plank och skärmtak över uteplats eller entré utan att ansöka om bygglov. Muren eller planket får byggas inom 3,6 meter från huset, och vara maximalt 1,8 meter högt men inte ligga närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Du får också bygga ett skärmtak över din uteplats, altan, balkong eller entré så länge taket inte är större än sammanlagt 15 kvm. Tänk på att ett skärmtak inte får lov att sträcka sig närmare tomtgränsen än 4,5 meter. I en del fall får du även måla om din byggnad och byta fasad- och takmaterial om byggnadens områdeskaraktär inte ändras väsentligt. För att vara på den säkra sidan, kontakta alltid oss på samhällsbyggnadskontoret för att få all information du behöver.

Hur ansöker jag om bygglov?

När du ska söka bygglov för ditt projekt ska du beskriva var du ska bygga och byggnadens utformning. Detta sker alltid skriftligen. Till din ansökan bifogar du fackmannamässigt utförda huvudritningar som innefattas av plan- och fasadritningar, sektionsritningar och en situationsplan. För mer information om vad en komplett ansökan ska innehålla, besök vår hemsida eller kontakta oss under våra telefontider.

Vad är en byggherre och en kontrollansvarig?

Byggherre är ett begrepp som används för den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. I de flesta fall är det byggherren som själv äger fastigheten. När du är byggherre är det också du som har det fulla ansvaret för att byggnaden eller anläggningen uppfyller de lagar och regler som gäller.

En kontrollansvarig är en utomstående part som ska medverka när du ska genomföra bygg-, rivnings- eller markåtgärder. Den kontrollansvarige hjälper dig att se till så att kraven för bygglagstiftningen uppfylls samt finn behjälplig när du som byggherre ska utföra ett byggprojekt.



När du bygger hus med oss får du:

- Platta på mark med vattenburen golvvärme
- Totalentreprenad
- Fast pris

Besök gärna lbhus.se eller kontakta mig.

Millan Andersson | 0706 31 67 37
millan.andersson@lbhus.se

**Mest
hus för
pengarna!**

LB-HUS

Optimal living®



Detta gäller för kulturhistoriska byggnader

I plan- och bygglagen finns det regler om underhåll, varsamhet och förbud mot förvanskning vid förändringar i bebyggelsen. För att effektivt kunna tillämpa lagen krävs det att det finns aktuell kunskap om den särskilda bebyggelsen. Som kommun är det vårt ansvar att se till att frågor om kulturmiljö hanteras i översiktsplanering, detaljplanering och bygglov.

Charmen med kulturmiljöer är att det ger städer och landsbygd karaktär och skönhetsvärden samtidigt som det ger oss möjlighet att känna igen oss även om tiden går. Kulturmärkta byggnader är en resurs för framtiden som kan bidra till att ge en särskild plats en identitet och attraktivitet. Ha i åtanke att det inte bara är byggnader från 1800-talet som är värdefulla utan även byggnader som är upprättade efter andra världskriget och tiden efter det. Detta ger våra efterlevande chansen att se hur man byggde förr och planerade för sin tid.

Kulturmiljön är något som finns till för oss alla. Genom bevarande av byggnader har vi rätt att få ta del av vår historia bevarad i byggnader och landskap.

Vad är ett kulturvärde?

Kulturvärden anses enligt plan- och bygglagen vara ett av ett flertal allmänna

intressen som behöver bedömas inför ett bygglov. Andra ämne som också anses ingå under det allmänna intresset är frågor som rör tillgänglighet, hälsa, miljö, naturvärden, infrastruktur och annan samhällsservice.

Det är inte enbart äldre bebyggelse som kan räknas som kulturhistorisk. Även en samlad enhetlig bebyggelse från t. ex. 1960-talet kan anses ha ett kulturhistoriskt värde. Det är en bedömning som sker i varje enskilt fall.

Den gemensamma nämnaren i alla dessa ämne är att de anses vara en angelägenhet för allmänheten som rör sig i eller nära den aktuella miljön.

Detta innebär K-märkning

Du har säkert hört begreppet K-märkt som är ett ord vi ofta använder i dagligt tal.

- Byggnader och miljöer som anses ha ett högt kulturhistoriskt värde kan skyddas i detaljplan med skyddsbestämmelser samt markeras med bokstaven q.
- De byggnader som anses ha ett väldigt högt kulturhistoriskt värde kan även skyddas enligt kulturmiljölagen genom att utses till byggnadsminne. Detta innebär att värdet på denna byggnad är en nationell angelägenhet.
- Enligt miljöbalken kan värdefulla, kulturpräglade landskapsavsnitt anses vara kulturresevat.

Skulle du vara det minsta osäker på vad som gäller för just ditt hus, tveka inte att kontakta oss! Vi hjälper dig gärna.





Anmälan om eldstad

När du vill installera eller ändra en braskamin, eldstad eller rökkanal behöver du göra en anmälan till samhällsbyggnadskontoret. Du behöver också bifoga prestandadeklaration och en planritning där eldstaden är inritad. Det är viktigt att du gör anmälan innan du installerar eldstaden. Begreppet eldstad innefattar braskamin, öppen spis, vedspis, kakelugn, braskasett, värmepanna eller liknande.

För att det ska vara säkert för dig att använda eldstaden är det viktigt att installationen görs korrekt, ta därför kontakt med en skorstensfejarmästare. Ni går då igenom var en ny rökkanal ska sitta eller om det räcker med att den befintliga rökkanalen renoveras.

Tänk på att du inte får påbörja installationen innan vi på bygglovsavdelningen godkännt din anmälan och gett dig ett startbesked. Ha också i åtanke att det är viktigt att du följer de instruktionsanvisningar som finns från tillverkaren. Det är nämligen du som installerar eller ändrar på befintlig eldstad som ansvarar för att bestämmelser och kontroller sker på rätt sätt.

När installationen av eldstaden är gjord behöver den bli besiktad och godkänd av skorstensfejarmästaren eller annan sakkunnig person. Besiktningsmannen upprättar ett protokoll som sedan skickas in till oss på kommunen. När vi mottagit det godkända besiktningsprotokollet kan du börja använda din eldstad! Glöm inte bort att den behöver sotas minst en gång om året.

Avslutningsvis, när eldstaden är besiktad och provtryckt av skorstensfejarmästaren ska du signera din kontrollplan och skicka in till byggavdelningen. När vi fått in både besiktningsprotokollet och den signerade kontrollplanen kommer en av våra handläggare att besluta om slutbesked och ditt ärende avslutas.

Solcellsanläggningar

Normalt sett krävs det inte bygglov för solceller om solcellerna ligger parallellt med taket. Skulle du däremot vilja resa solcellerna så att de sitter i vinkel mot taket behöver du ansöka om bygglov. När det kommer till kulturmärkta byggnader krävs det alltid ett bygglov för installation av solceller.

Vi utför alla typer av markarbeten. I huvudsak är vi verksamma inom större va-arbeten, såsom schaktning, rörläggning, rörsvetsning, servisbyten och mycket mer. Vi är ett väletablerat markentreprenörsföretag i regionen som värdesätter kvalitet.

Behöver du ansöka om bygglov?

Beställ nybyggnadskarta

Lämna in din ansökan

Handläggningstid

Bygglövsbeslut

Tekniskt samråd

1 • 2 • 3 • 4 • 5 • 6 •

Bygglövsprocessen – steg för steg

1. Behöver du ansöka om bygglov?

Om du behöver bygglov för ditt projekt beror på vad det är du vill göra och vart du ska göra det. Ska du bygga ut, bygga om, bygga till, ändra på byggnadens användningssätt eller göra förändringar i fasaden behöver du ett bygglov. Känner du dig osäker på om du behöver ansöka om bygglov är du välkommen att ta kontakt med oss på byggavdelningen.

2. Beställ nybyggnadskarta

Ska du göra en nybyggnad krävs det oftast att du har en nybyggnadskarta som du kan beställa på kartavdelningen, samhällsbyggnadskontoret, i Oskarshamns kommun. Nybyggnadskartan visar detaljplanens bestämmelser som exempelvis hur högt du får bygga samt hur mycket. På själva kartan rita du sedan ut var din byggnad ska placeras.

3. Lämna in din ansökan

Ansökningsblanketten för bygglov hittar du på vår hemsida. För att handläggningstiden ska gå lite fortare var noggrann när du fyller i ansökan så att den är komplett. Det är också viktigt att du tillsammans med din ansökan bifogar ritningar. När vi får in din ansökan registrerar vi den och skulle den behöva kompletteras med något kommer en av våra bygglovshandläggare att kontakta dig.

4. Handläggningstid

När din ansökan är komplett gör vi en bedömning av den och ser om din planerade åtgärd stämmer överens med bland annat den gällande detaljplanen och omgivningen. I de fall det krävs, kan en remiss skickas ut till grannar och sakkunniga inom vissa område. Enligt lag har du rätt att få beslut inom tio veckor med undantag för de mer komplicerade ärendena, där du får besked inom 20 veckor.

5. Bygglövsbeslut

Ett beviljat bygglov innebär att vi godkänner ditt byggprojekt. Var noga med att inte påbörja ditt arbete förrän du tilldelats ett startbesked. Ett startbesked får du oftast efter tekniskt samråd med byggnadsinspektören eller i samband med ditt godkända bygglov. En lovpliktig åtgärd får inte trots att ett startbesked getts, påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglövsbeslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar. Är det så att du inte påbörjar ditt projekt inom två år upphör bygglovets att gälla. Detsamma gäller om du inte slutför ditt projekt inom fem år.

6. Tekniskt samråd

När du och din kontrollansvarige kallas till ett tekniskt samråd, träffar ni din byggnadsinspektör. I god tid före mötet måste efterfrågade handlingar vara framtagna och inskickade till din inspektör. På

mötet går ni igenom kontrollplanen och diskuterar arbetets planering och organisation samt eventuell rivningsåtgärd och behov av arbetsplatsbesök. Tekniskt samråd ska hållas för de flesta åtgärder där det krävs en kontrollansvarig.

7. Startbesked – innan du får bygga

För att få påbörja på ditt byggprojekt krävs det att du har fått ett startbesked av oss. Om allt ser bra ut på det tekniska samrådet kan du snabbt få ett startbesked av byggnadsinspektören. Vid enklare ärende där det inte krävs något tekniskt samråd kommer startbeskedet samtidigt som ditt bygglov.

8. Utstakning

I samband med startbesked tas det även beslut om det behövs utstakning. En utstakning gör man innan själva byggarbetet påbörjas och innebär att läget av en byggnad eller anläggning märks ut på marken enligt bygglövsbeslutet. Även höjdsättning kan förekomma i samband med utstakning. Vid större nybyggnationer och när byggnader ska placeras nära en tomtgräns, utförs alltid utstakning. Utförare av utstakning kan ske av samhällsbyggnadskontorets kartavdelning eller av extern konsult.

9. Arbetsplatsbesök

Vid ett arbetsplatsbesök kontrollerar

Startbesked – innan du får bygga

Uttakning

Arbetsplatsbesök

Slutsamråd

Slutbesked – innan du får använda byggnaden

7 • 8 • 9 • 10 • 11



byggnadsinspektören bland annat att kontrollplanen och att bygglovet följs. På arbetsplatsbesöket ska den kontrollansvarige vara med och gärna även byggherren det vill säga du som bygger. Efter besöket skickar byggnadsinspektören ut ett protokoll över vad som sagts och bestämts under besöket. Protokollet skickas sedan vidare till kontrollansvarige och byggherren.

10. Slutsamråd

När ditt byggprojekt nästan är klart ska du i god tid meddela din kontrollansvarige detta så att ett möte kan bokas in med byggnadsinspektören. På Slutsamrådet ska byggherren redovisa:

- Att bygglovet har följts.
- Att kontroller enligt kontrollplanen utförts.
- Eventuella villkor, handlingar och intyg enligt startbesked samt arbetsplatsbesök.

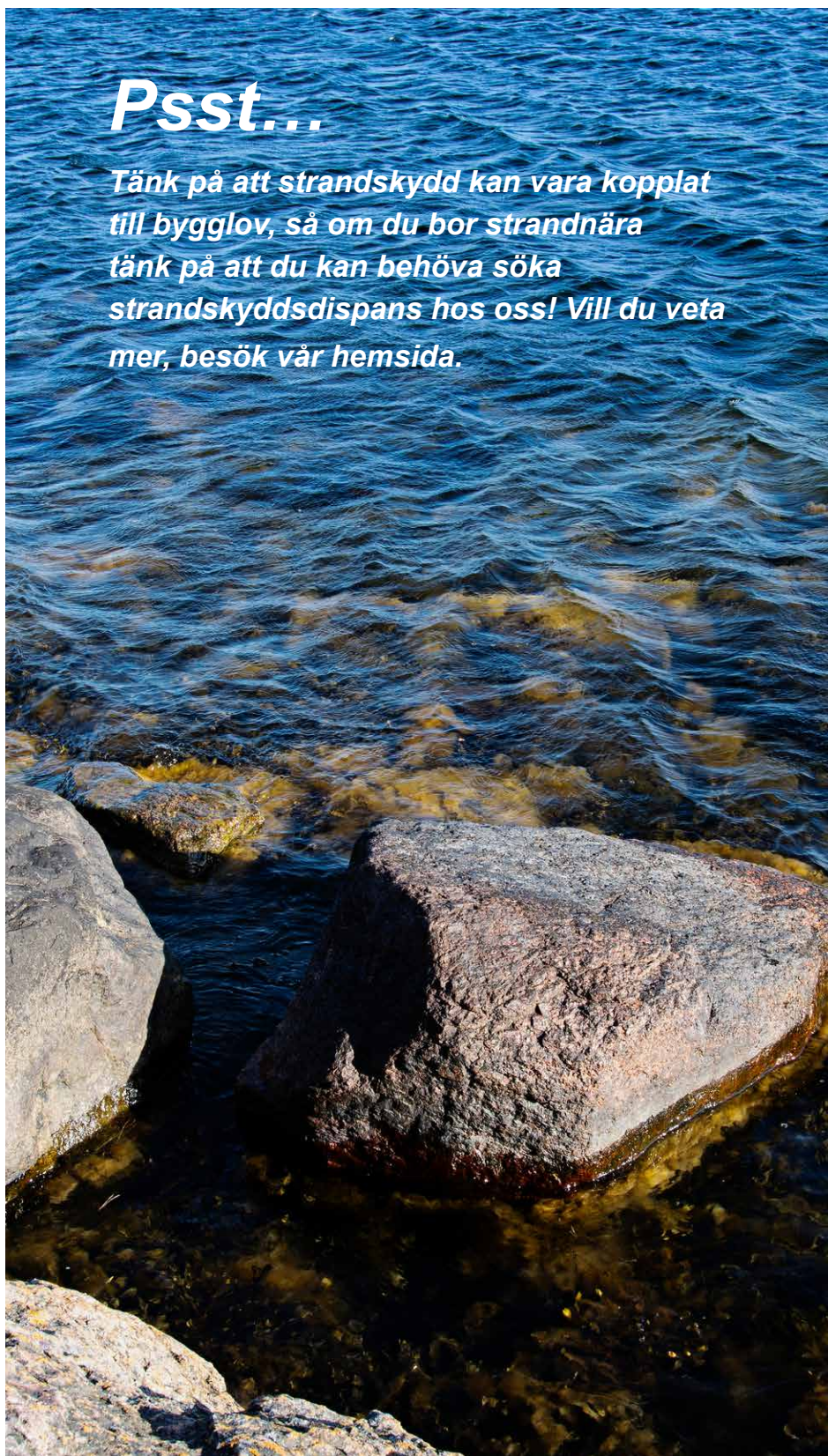
Det är sedan utifrån detta som förutsättningarna för ditt slutbesked diskutera.

11. Slutbesked – innan du får använda byggnaden

När alla förutsättningar är uppfyllda får du ett slutbesked av byggnadsinspektören. Tänk på att byggnaden eller åtgärden inte får nyttjas innan du har fått slutbeskedet (om inte samhällsbyggnadsnämnden beslutat annat).

Psst...

Tänk på att strandskydd kan vara kopplat till bygglov, så om du bor strandnära tänk på att du kan behöva söka strandskyddsdispans hos oss! Vill du veta mer, besök vår hemsida.





Oskarshamns
kommun

Varvsgatan 8
Box 706
572 28 Oskarshamn

sbk@oskarshamn.se
www.oskarshamn.se

Telefon: 0491-887 30
Telefontid: mån-tors 09.30–11.30



GHAB Arkitekter & Ingenjörer AB är konsultföretaget
som sedan starten 1954 erbjuder tjänster inom
arkitektur, byggkonstruktion och byggadministration.

VI KAN HJÄLPA ER MED:

SKISSNING | BYGGLOVHANDLINGAR | KONSTRUKTIONSRITNINGAR | KONTROLLANSVAR



www.ghab.se



GHAB

ARKITEKTER OCH INGENJÖRER