

VÄLKOMMEN HEM

Din guide i din byggprocess



Bergs kommun
Bierjen tjelte

Välkommen till Berg!

Varmt välkommen till oss på miljö- och byggenheten i Bergs kommun. Vi finns här för att hjälpa dej i ditt byggprojekt. En del av vårt uppdrag är att hjälpa till och guida genom en, ibland snårig, lagstiftning. Genom den här broschyren vill vi lyfta de olika delarna som finns i ett byggprojekt och vad som är viktigt att tänka på i de olika stegen. Vi hoppas att du ska känna dej välkommen och omhändertagen när du vänder dej till oss.

Vi har målsättningen att bli Sveriges Bästa Miljö- och byggenhet!

Så efter att du genomfört ditt byggprojekt så får du gärna höra av dej om du tänkt på något vi kan göra ännu bättre! Vi letar alltid förbättringsmöjligheter och tar tacksamt emot synpunkter!

Vi är med och arbetar mot ett av Sveriges miljökvalitetsmål - God Bebyggd Miljö. Mer information om det hittar du på www.miljomal.nu

Vi önskar dej stort lycka till med ditt byggprojekt!



Välkommen!

Cilla Gauffin

Miljö- och Byggchef

Kul att du vill bygga i Bergs kommun!

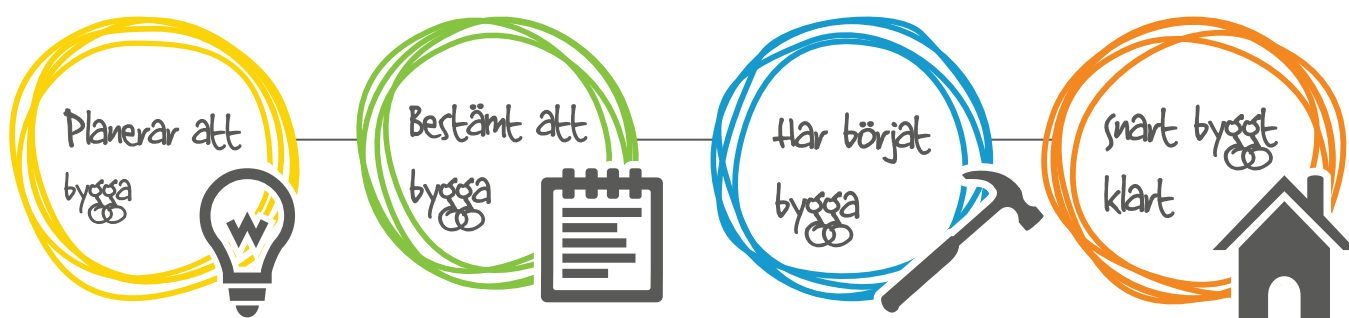
När du vill bygga en ny byggnad eller bygga till måste du oftast söka bygglov hos oss. Vid vissa andra ändringar och ombyggnader måste du också söka bygglov eller göra en anmälan. Det gemensamma för alla ansökningar är att det krävs ett startbesked innan du börjar bygga/ installera, och ett slutbesked innan du tar det i bruk. I den här broschyren guidar vi dig som byggherre genom olika skeden och viktiga saker att tänka på. Processen börjar från din idé till färdig byggnad/verksamhet.

Vi vill inte ge dig böter!

Det kan bli mycket dyrt att börja bygga innan tillstånden är klara och likaså om du flyttar in eller tar din installation i bruk olovligen.

Hjälp oss att slippa hamna i en situation där vi blir skyldiga att utdöma så kallade sanktionsavgifter.

I vilket skede av processen är du?



PSSST!

Det här materialet finns även på sydsamiska.
Kontakta oss gärna om du vill ha ett exemplar!



Går du i byggtankar?

I ett första steg kan det vara bra att kontakta oss för att ta reda på vilka förutsättningar som gäller för just din fastighet. Det kan finnas värden på din tomt eller hos din byggnad som du tidigare inte känt till. Fastigheten kan

ingå i ett detaljplanlagt område, ligga utom en sammanhållen bebyggelse, vilket ger olika möjligheter. Detta är några av de frågor som vi på miljö- och byggheten kan hjälpa dig med. Tillsammans kollar vi även upp vilka tillstånd som kan behövas utöver bygglovet. När du har fått grepp över spelreglerna är det dags att börja skissa på ritningar. Detta kan du göra själv, eller med hjälp av en arkitekt. På vår hemsida finns exempelritningar, som visar vilken typ av information som behövs på en ritning för att vi ska kunna handlägga ett bygglov. I det här skedet kan det vara bra om du funderat över om du vill bygga själv eller om du ska anlita hjälp.



Du har en plan, vad gör du nu?

Nu har det blivit dags för dig att söka bygglov. Bra ritningar är en förutsättning för att vi ska kunna fatta beslut i ditt ärende. Ta hjälp om du känner dig osäker. Bygglovsritningar är också bra

då det hjälper din entreprenör att på förhand lämna ett realistiskt pris på sitt uppdrag. Innan du börjar bygga är det också viktigt att planera själva bygget och att göra en kalkyl på hur mycket det kan komma att kosta. Ta hjälp av din bank om du känner dig osäker.

I det här skedet kan du med rätt hjälp få till ett mycket lyckat projekt med vinster på både kort och lång sikt. Se till att du noga tänkt igenom hur du vill använda byggnaden och sök bygglov i god tid. Kom in med din ansökan redan i januari och februari om du vill vara säker på att kunna bygga under din sommarssemester. Med bygglovet har du fått rätten att uppföra det du sökt och

redovisat för oss och inget annat. Ett bygglov är giltigt i fem år förutsatt att du börjat bygga senast två år efter beslutet vunnit laga kraft, normalt fyra veckor efter beslutsdatum. En kunnig och aktiv kontrollansvarig kan tidigt hjälpa dig att vara väl förberedd på de kritiska momenten i din byggnation och de krav som den förväntas uppfylla. Fråga gärna efter referenser innan du väljer vilken kontrollansvarig du vill ha med i ditt projekt. Kom ihåg att det är viktigt att du fått startbeskedet innan du börjar bygga för att inte riskera sanktionsavgifter. Startbesked får du av din byggnadsinspektör när du visat hur du tänkt lösa de tekniska delarna i ditt projekt och hur de ska kontrolleras och följas upp under byggets gång. Normalt brukar detta gås igenom vid ett så kallat tekniskt samråd.



Tillstånden är klara, nu kör vi!

När du fått ditt bygglov och startbesked är det fritt fram att börja bygga. Se till att du skrivit avtal med dina entreprenörer så att det finns tydligt beskrivet vilka förväntningar ni har på varandra. Även om det inte är du själv som

bygger så har du juridiskt det yttersta ansvaret som byggherre att se till att lagar och regler följs. Du ansvarar även för byggets arbetsmiljö om inte annat är avtalat med din entreprenör. Vi kan ge dig råd och guidning men det är du som byggherre som måste ställa krav på de som är inblandade i projektet. När byggnationen kommit en bit på vägen ska det vanligtvis hållas ett arbetsplatsbesök. Oftast sker det när stommen är rest och vädertät. Vi vill att du som byggherre hör av dig 2-3 veckor innan för att kunna boka en tid som passar alla inblandade. Vid arbetsplatsbesöket stämmer vi bland annat av att byggnationen går som planerat, att alla kontroller genomförs och att de ritningar som fastställts i bygglovet följs. Det kan även vara ett bra tillfälle att ta upp planerade ändringar som du kommit på under vägen. Det är inte ovanligt att det kommer nya idéer på planlösningar, fönsterjusteringar och liknande. Det är däremot viktigt att på förhand ta upp den här typen av

förändringar med din byggnadsinspektör då det kan påverka andra saker, som t.ex. möjlighet till utrymning vid brand eller tillgängligheten. Hör alltid med din byggnadsinspektör om det är okej att göra ändringar så fort det avviker från bygglovsritningarna.



Bra jobbat, nu ser vi att det börjar bli färdigt!

När byggnationen börjar bli klar ska det vanligtvis hållas ett slutsamråd på plats. Även inför slutsamrådet vill vi att du hör av dig 2-3 veckor innan så vi kan hitta en tid som passar alla. Vid slutsamrådet går vi tillsammans igenom hur arbetet gått, hur resultatet blev och vad du behöver göra för att du ska få ditt slutbesked. Innan slutbesked ges ska byggnaden vara funktionsduglig och säker, installationer ska vara färdiga att tas i drift och kontrollansvarige ska ha intygat att alla kontroller är utförda och att det inte finns några uppenbara brister. Först när det är gjort får du ditt slutbesked, vilket är som ett kvitto på att vi anser att lagar och regler följts och att byggnaden är klar att tas i bruk. Kom ihåg att du inte får flytta in eller på annat sätt ta byggnaden i bruk innan du fått ett slutbesked, annars riskerar du sanktionsavgifter.

Våra fem viktigaste råd:

- *Börja inte att bygga eller installera innan du fått startbesked!*
- *Välj kunniga entreprenörer och konsulter och kräv avtal med alla inblandade!*
- *Var aktivt på byggplatsen, kom ihåg att det är du som är ytterst ansvarig!*
- *Betala inget i förskott!*
- *Flytta inte in möbler eller annan lös inredning innan du fått ditt slutbesked!*

Olika roller

Byggherre: Beskrivs i lagtexten som “*den som för egen räkning utför eller låter utföra t.ex. byggnadsarbeten*”. Vill du bygga om ett hus är det alltså du som är byggherre, även om du tar hjälp av ett byggföretag för att göra det. Byggherren är ytterst ansvarig för att bestämmelser och lagar följs på det arbete som utförs, vilket bl.a. inkluderar kvaliteten på bygget och arbetsmiljön under byggtiden.

Kontrollansvarig: Är en person som du som byggherre anlitar för att följa bygget och som ser till att de kontroller som ska göras genomförs. De ska sedan i maj 2011 vara certifierade och fyller en funktion som en garanti att du som byggherre har tillgång till kunskap och tillräcklig erfarenhet för att uppfylla de krav som gäller.

Byggnadsinspektör: Är tjänstemannen på kommunen som jobbar under miljö- och byggnadsnämnden och handlägger och följer upp ditt byggnadsprojekt. Dennes huvuduppgift är att guida dig genom lagstiftningen så att du ska kunna känna dig trygg med att du gjort det samhället förväntar sig i samband med din byggnation.

Bygglovsavgiften

Bygglovsavgiften varierar beroende på byggnationens storlek, komplexitet och var du bygger. Ett nybyggt fritidshus inom detaljplan brukar kunna kosta runt 22 tkr. I bygglovsavgiften ingår då själva lovet, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked. Taxan fastställs av kommunfullmäktige varje år. Varje projekt är unikt och därmed även avgiften. Hör av dig så kan vi räkna på ett liknande exempel.

Tips! Planerar du att bygga eller installera något mer närmaste två åren kan det vara ekonomiskt fördelaktigt att söka för det samtidigt.

Lycka till!

Kontakt:

mob@berg.se

Växelns telefonnummer:

0687-161 00

Besöksadress:

Vallmovägen 6A
840 40 Svenstavik

Läsa mer:

berg.se/byggaboochmiljo

boverket.se

omboende.se

avloppsguiden.se

dagvattenguiden.se

Vi ser redan fram emot ert nästa projekt!



Bergs kommun
Bierjen tjielte