



VÄSTERÅS STAD

Stadsbyggnadsförvaltningen

Case Östermäljarstrand

2022-10-25



VÄSTERÅS STAD

PBL, Plansystemet

- ÖP, FÖP, Pp, Planutredning, Detaljplan

Fördjupad Översiktsplan Centrala Mälarstranden

Markanvisning

Detaljplan, Dp för Öster Mälarstrand

- Syfte och innehåll
- Förfarandet; standard – utökat
- Behov av utredningar
- Planhandlingar, illustrationer

Bygglov

Frågor - ställs vartefter



Plan- och bygglagen PBL

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

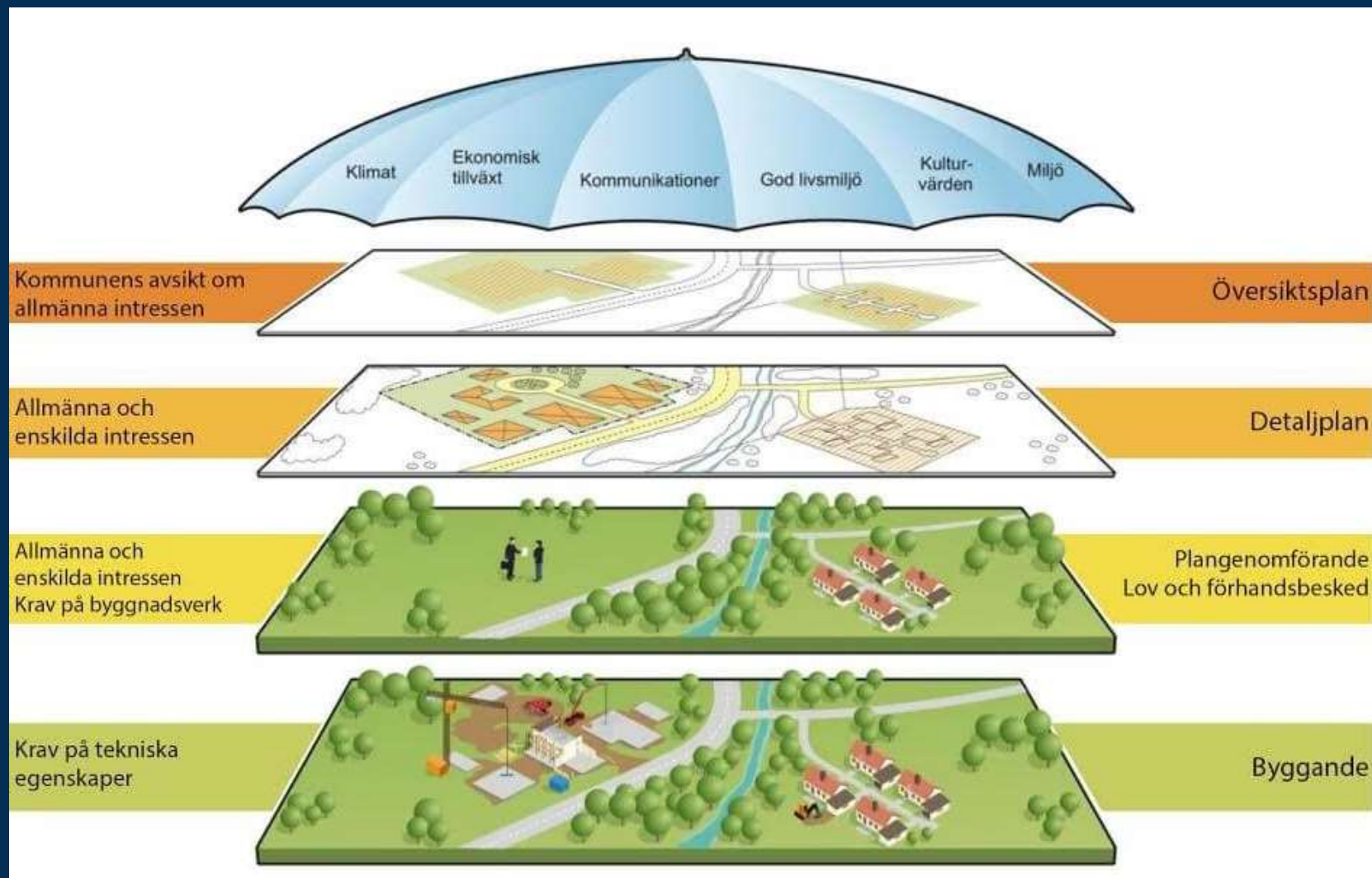
2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

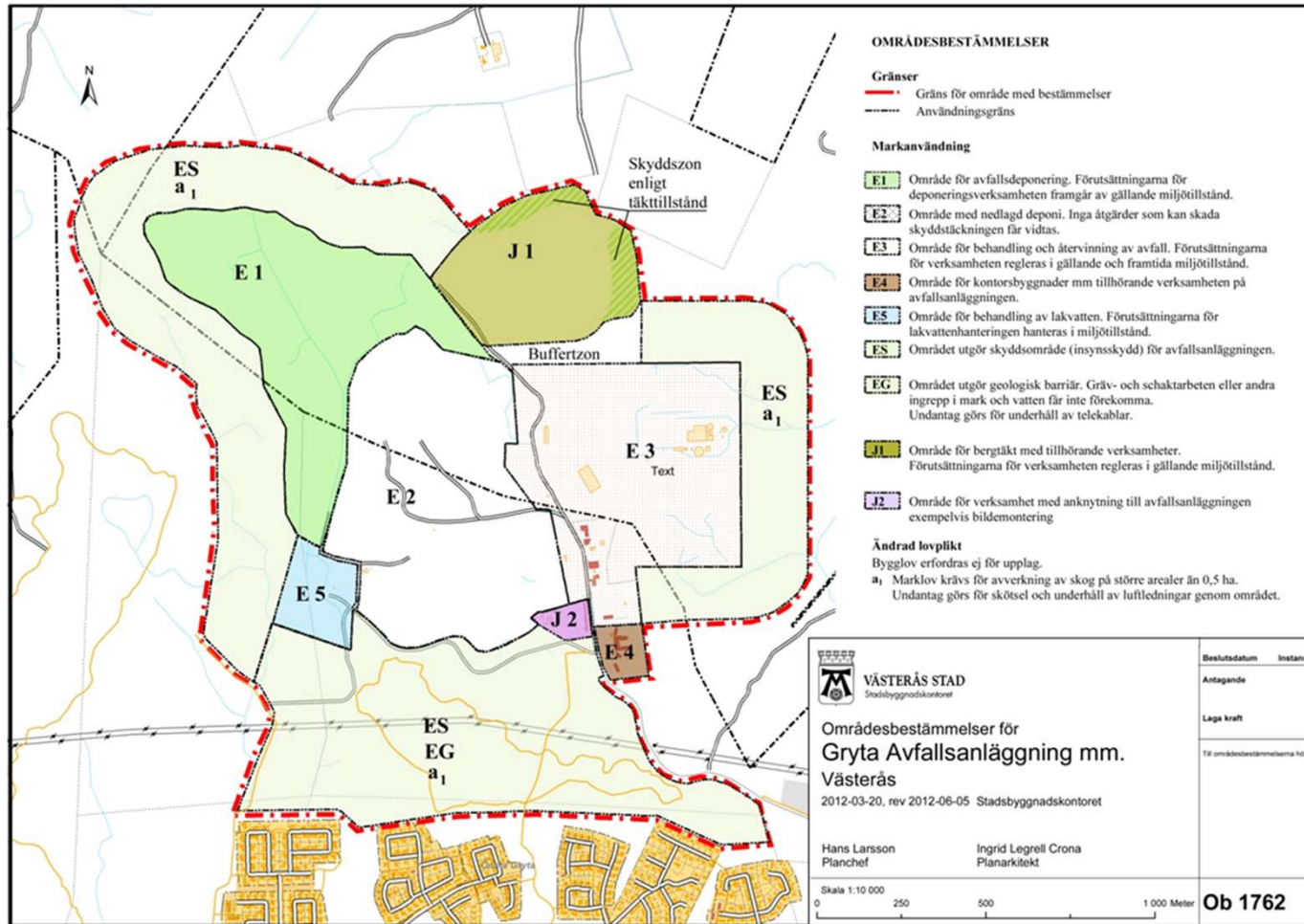
2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.



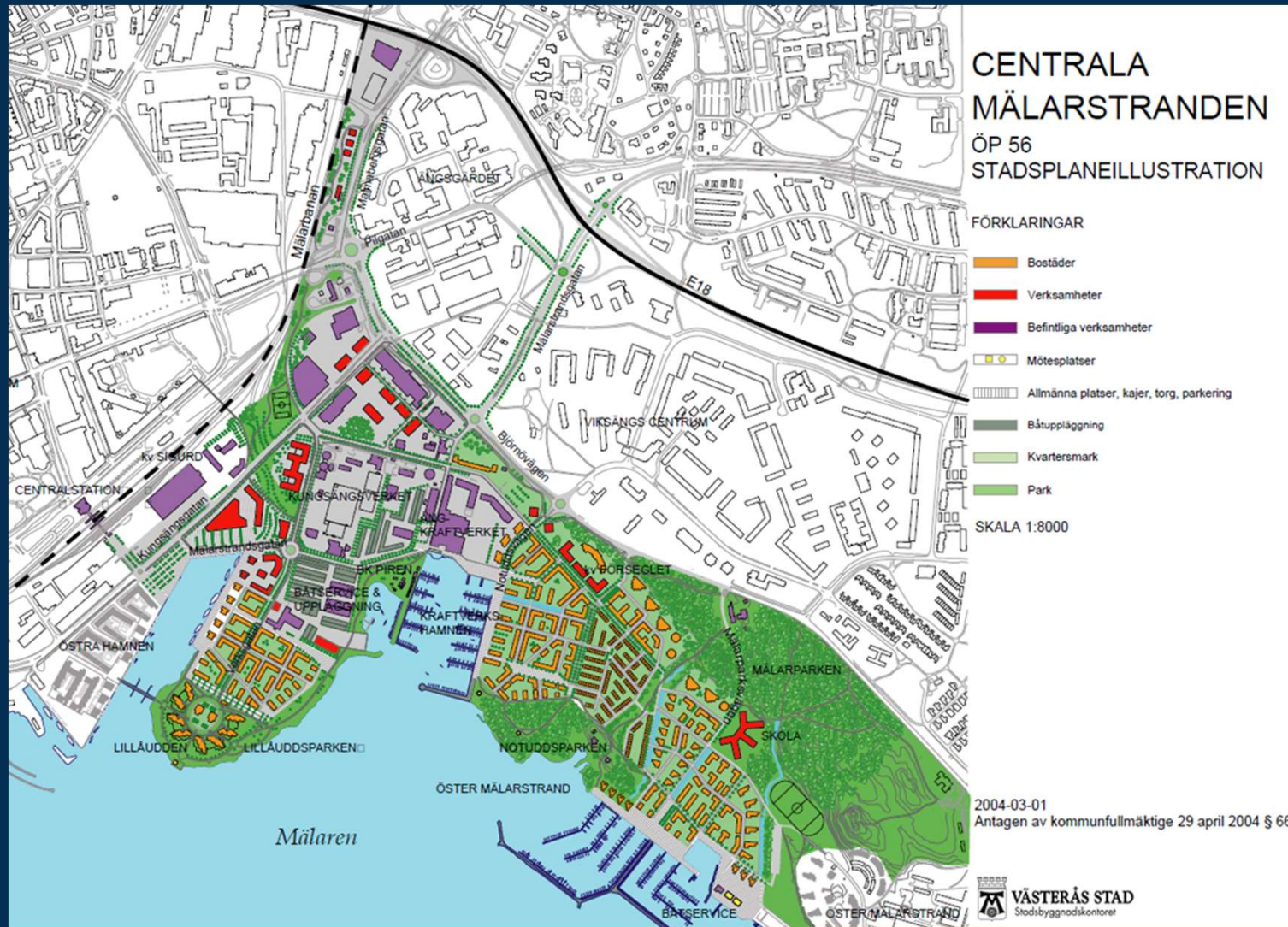
Planhierarkin



Områdesbestämmelser



Fördjupad översiktsplan Centrala Mälärstranden

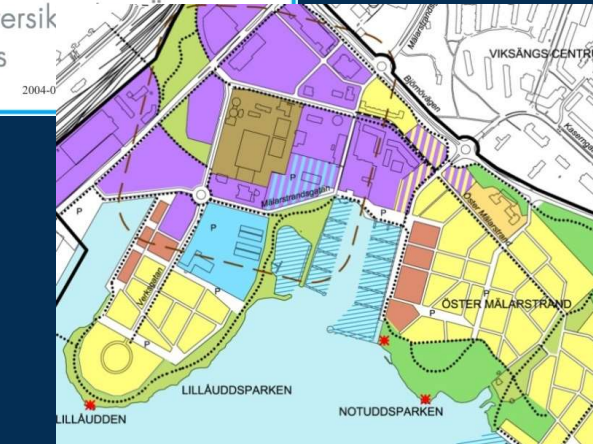


Strategisk miljöbedömning

I en strategisk miljöbedömning ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.



Översiktlig MKB för fördjupad översik
Centrala Mälarenstranden, Västerås



Miljökonsekvensbeskrivning,
MKB
Viktiga miljöaspekter:

Risker

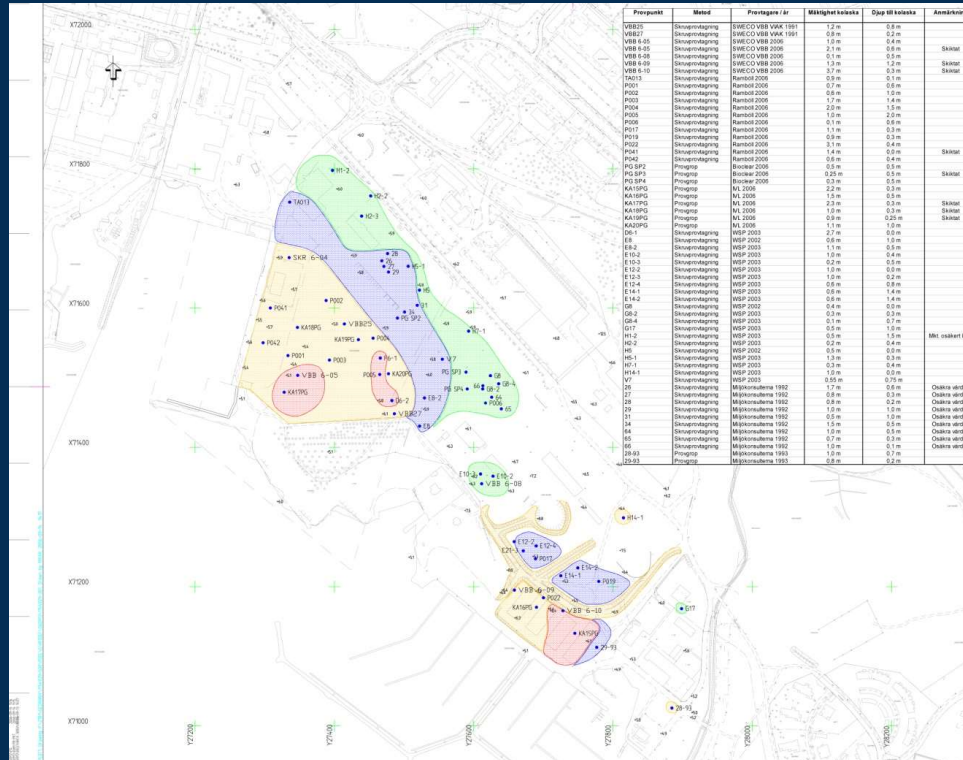
- Kungsängsverket
- Energianläggning (HVG)
- Farligt gods, biogas

Markföroreningar
Yt- och dagvatten
Trafikbuller
Naturvärden



Delutredningar

- markundersökningar
- efterbehandlingsåtgärder



| Provpunkt | Metod | Provtagare / år | Måttlighet kassett | Öpp Hå kassett | Anmärkning |
|-----------|-----------------|--------------------|--------------------|----------------|------------|
| VBB20 | Skivmetotagning | SWECO VBB VAK 1991 | 1,2 m | 0,8 m | |
| VBB27 | Skivmetotagning | SWECO VBB VAK 1991 | 0,8 m | 0,2 m | |
| VBB 6-05 | Skivmetotagning | SWECO VBB 2006 | 1,0 m | 0,4 m | Säker |
| VBB 6-05 | Skivmetotagning | SWECO VBB 2006 | 2,1 m | 0,8 m | |
| VBB 6-08 | Skivmetotagning | SWECO VBB 2006 | 0,1 m | 0,5 m | Säker |
| VBB 6-09 | Skivmetotagning | SWECO VBB 2006 | 1,2 m | 1,2 m | |
| VBB 6-10 | Skivmetotagning | SWECO VBB 2006 | 3,7 m | 0,3 m | Säker |
| VBB21 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,9 m | 0,1 m | |
| P001 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,7 m | 0,6 m | |
| P002 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,6 m | 1,0 m | |
| P003 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 1,7 m | 1,4 m | |
| P004 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 2,0 m | 1,5 m | |
| P005 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 1,8 m | 2,2 m | |
| P006 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,1 m | 0,8 m | |
| P007 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 1,5 m | 0,2 m | |
| P018 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,9 m | 0,3 m | |
| P022 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 1,1 m | 0,4 m | |
| P041 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 1,4 m | 0,6 m | Säker |
| P042 | Skivmetotagning | Ramboll 2006 | 0,6 m | 0,4 m | |
| PG SP2 | Prövgrop | Bouker 2006 | 0,8 m | 0,5 m | |
| PG SP3 | Prövgrop | Bouker 2006 | 0,25 m | 0,3 m | Säker |
| PG SP4 | Prövgrop | Bouker 2006 | 0,3 m | 0,5 m | |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 2,2 m | 0,3 m | |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 1,3 m | 0,5 m | Säker |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 2,2 m | 0,3 m | |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 1,8 m | 0,3 m | Säker |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 0,9 m | 0,25 m | |
| KA1SPG | Prövgrop | ML 2006 | 1,1 m | 0,3 m | |
| 06-1 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 2,7 m | 0,8 m | |
| 08 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,6 m | 1,0 m | |
| 08-2 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,1 m | 0,5 m | |
| 09-2 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,0 m | 0,4 m | |
| 09-3 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,5 m | |
| 09-4 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,0 m | 0,8 m | |
| 09-5 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,0 m | 0,2 m | |
| 09-6 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,6 m | 0,8 m | |
| 09-7 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,4 m | 1,4 m | |
| 09-8 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,6 m | 0,8 m | |
| 09-9 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,4 m | 0,5 m | |
| 09-10 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,7 m | |
| 09-11 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,1 m | 0,2 m | |
| 09-12 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,5 m | 1,5 m | |
| 09-13 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-14 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,5 m | 0,5 m | |
| 09-15 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,3 m | 0,3 m | |
| 09-16 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-17 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-18 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-19 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-20 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 1,0 m | 0,2 m | |
| 09-21 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-22 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-23 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-24 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-25 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-26 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-27 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-28 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-29 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-30 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-31 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-32 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-33 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-34 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-35 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-36 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-37 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-38 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-39 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-40 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-41 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-42 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-43 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-44 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-45 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-46 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-47 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-48 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-49 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-50 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-51 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-52 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-53 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-54 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-55 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-56 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-57 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-58 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-59 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-60 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-61 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-62 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-63 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-64 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-65 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-66 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-67 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-68 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-69 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-70 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-71 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-72 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-73 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-74 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-75 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-76 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-77 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-78 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-79 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-80 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-81 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-82 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-83 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-84 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-85 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-86 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-87 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-88 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-89 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-90 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-91 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-92 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-93 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-94 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-95 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-96 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-97 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-98 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-99 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |
| 09-100 | Skivmetotagning | WSP 2003 | 0,2 m | 0,4 m | |



Naturvärdesinventering



Trafikbullerutredning



VÄSTERÅS STAD

Stadsplaneillustration



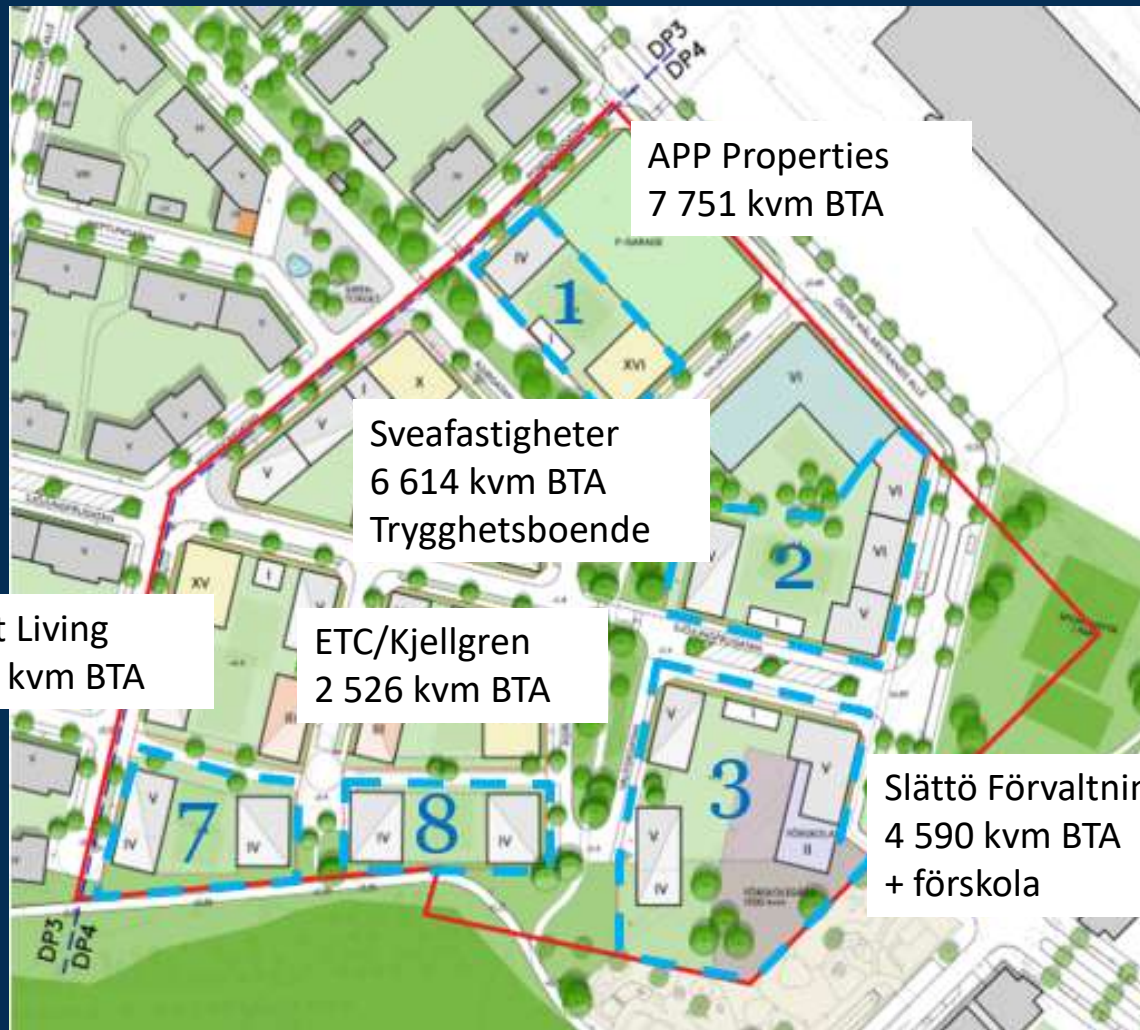
VÄSTERÅS STAD

Markanvisning

- Intresseanmälan utifrån de förut-sättningar som Västerås stad lämnar för respektive kvarter eller område. Inga skisser eller liknande behöver redovisas. Byggherren anger **möjlig byggstart, önskad projektstorlek, önskade kvarter och upplåtelseform.**
- Byggherrar som uppfyller grundläggande krav och redovisar intressanta idéer kring fokusområdena bjuds in till fördjupad diskussion om **hur** man kan **bidra till området** och vilka **spetskvalitéer** man kan erbjuda.
- Markanvisning till de företag som sammantaget bäst uppfyller önskemålen eller har särskild spetskvalitet eller innovativ idé som kan lyfta området som helhet.
- Markanvisningen ger ensamrätt att fortsätta förhandla med staden om markköp. Först i detta skede börjar detaljarbete med gestaltning och andra frågor.



Förslag till markanvisning (ÖM etapp 4)



- 1 – NAJADEN
- 2 – HYDRAN
- 3 – VALFISKEN
- 7 – NAUTILUS
- 8 – RAN



Detaljplan – syfte och innehåll

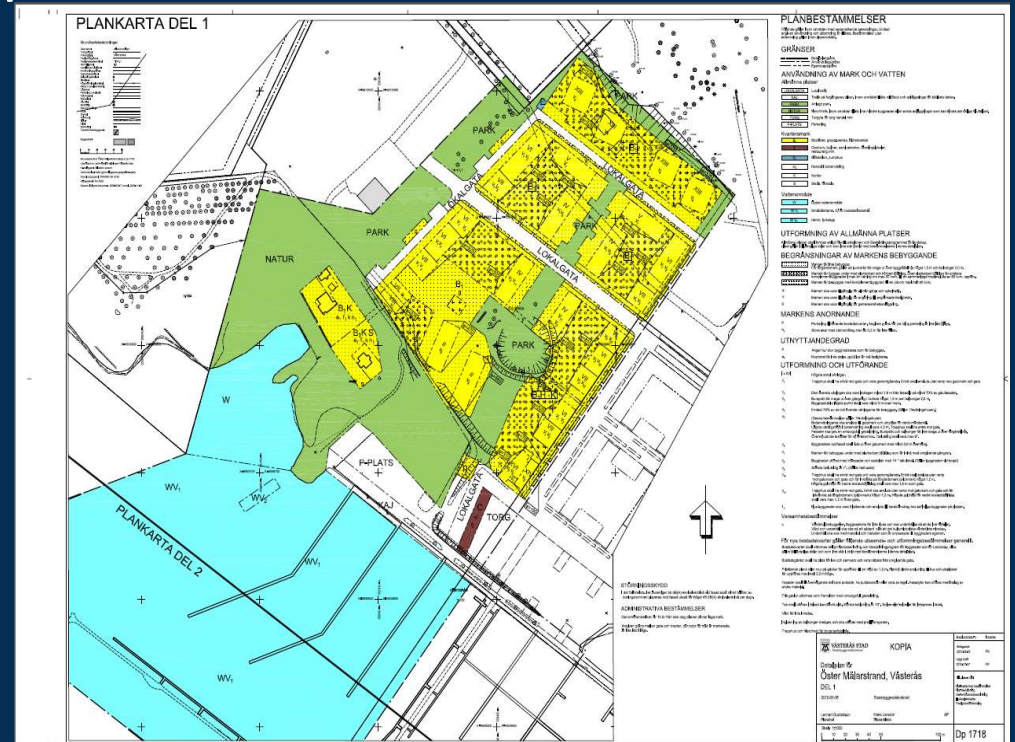
Att planlägga mark och vatten är en uppgift för kommunen, och detaljplanen är ett av kommunens verktyg att göra detta.

En detaljplan ska upprättas inför större förändringar av mark- och vattenanvändningen eller för att reglera utformningen av bebyggelsemiljön.

Planen ska redovisa och till gränserna ange allmänna platser, kvartersmark och vattenområden

För kvartersmark och vattenområden ska användningen anges och om kommunen är huvudman för allmänna platser ska användning och utformning av dessa anges.

Upplåtelseform, vem som bygger, lägenhetsfördelning mm går ej att styra.



Detaljplan – syfte och innehåll

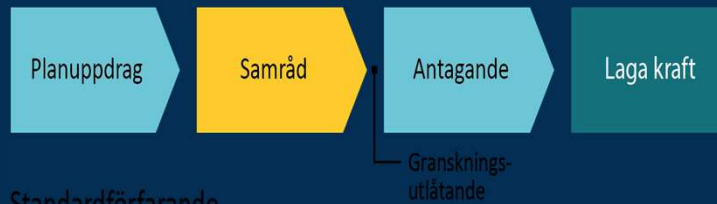
Detaljplanen består av en plankarta och bestämmelser. Bestämmelserna kan skrivas på samma handling som plankartan eller utgöra en egen handling. Till planen ska fogas en planbeskrivning, där genomförandefrågorna ingår. Planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.

Det ska också till detaljplanen, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en eller flera för ändamålet avsedda kartor (bland annat grundkarta) och en fastighetsförteckning. Själva planen utgörs av plankartan med bestämmelserna. Det är dessa som har rättsverkan. Övriga handlingar (ex. illustrationsplanen) tillhör planen men har ingen egen självständig rättsverkan.



Planprocessen

Begränsat standardförfarande



Standardförfarande

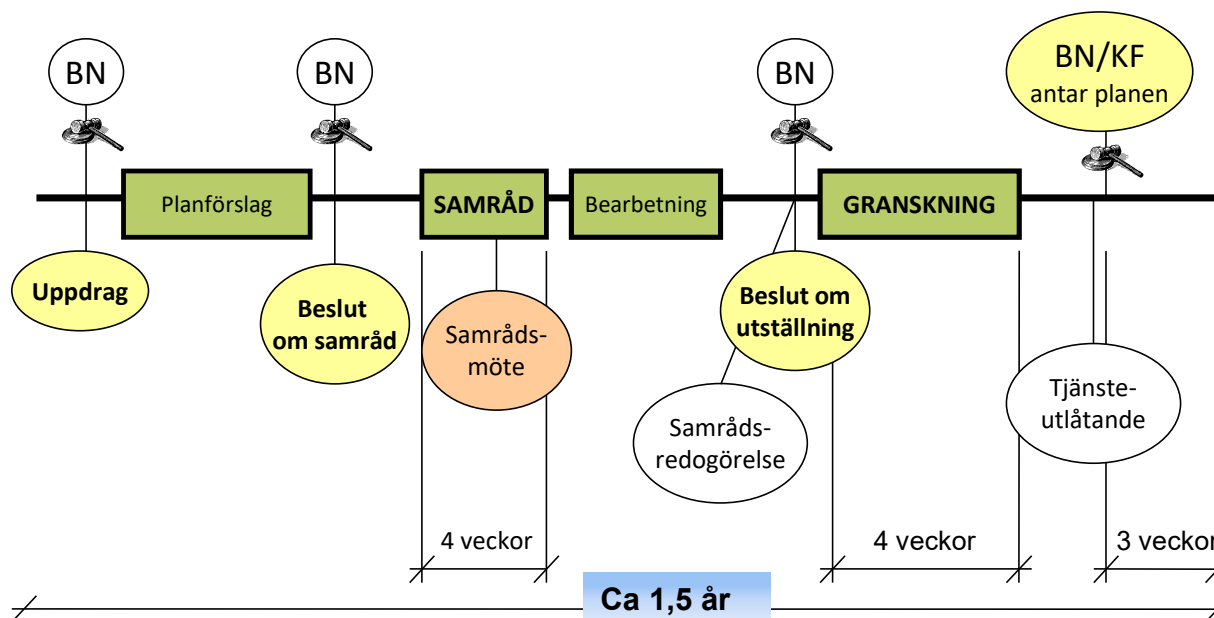


Utökat förfarande



Planprocessen - utökat förfarande

”När en plan upprättas ska **samråd** genomföras med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och andra kommuner som berörs av förslaget. Kommunen ska också bereda **sakägare** och andra som berörs eller har ett väsentligt intresse av planförslaget tillfälle till samråd. Det kan vara bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, andra enskilda, myndigheter och sammanslutningar.”



Eventuellt bearbetas planen efter samrådet och en **samrådsredogörelse** redovisas för byggnadsnämnden. ”Förslag till detaljplan ska, före antagandet av planen, **ställas ut för allmän granskning** under minst tre veckor. De som senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter på planförslaget har rätt att överklaga kommunens antagandebeslut.” Ett **utlåtande efter granskning** redovisas för byggnadsnämnde

Detaljplan Öster Mälarstrand, etapp 2

Underlag, utredningar;

- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning/Bedömning
- Markundersökningar/Anmälan om schakt i förorenad mark
- Sedimentundersökning
- Solstudie

Kan också bli aktuella;

- Fornlämningsundersökning
- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Trädinventering
- Inventering av mistlar och biotopskydd
- Social konsekvensanalys/beskrivning

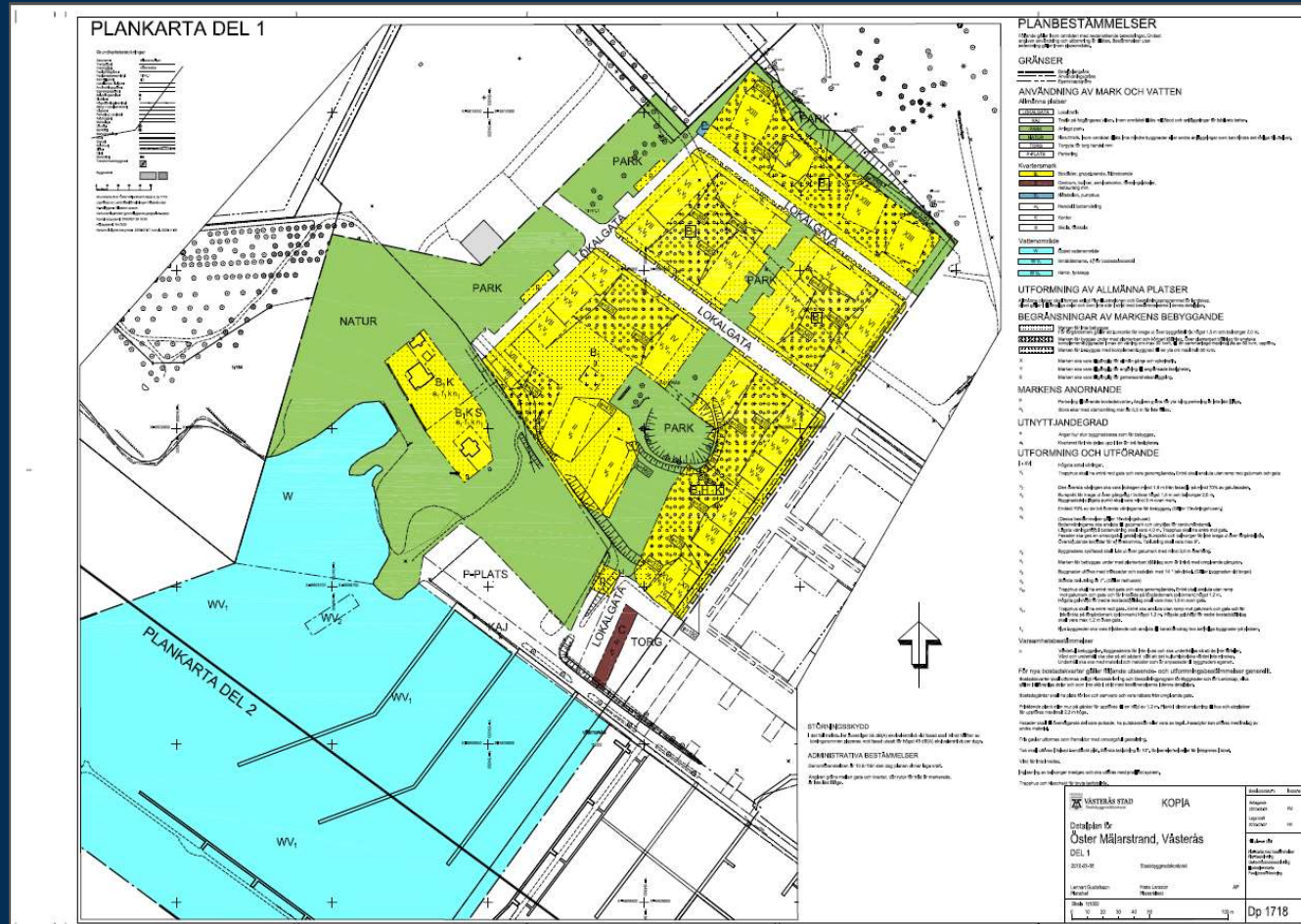


Detaljplan Öster Mälarstrand, etapp 2

Planillustration




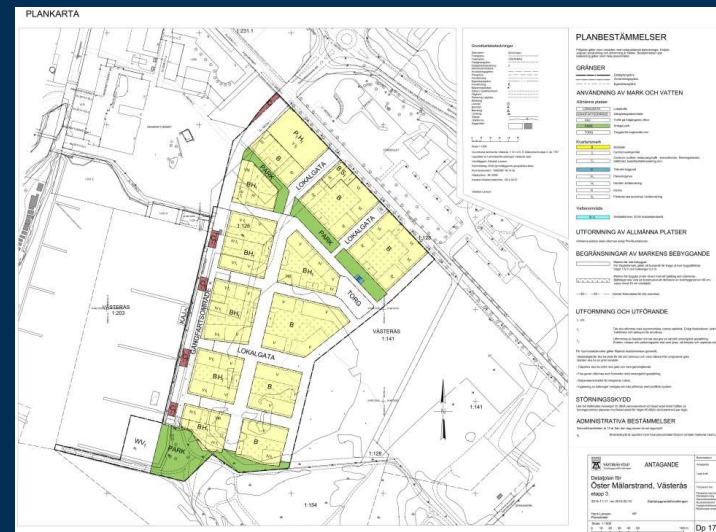
Detaljplan Öster Mälarstrand (etapp 2) Plankarta



Detaljplan Öster Mälarstrand, etapp 3 Strandskydd

Särskilda skäl – upphävande och dispens

- Området är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
- Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
- Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse



- Fria gavlar utformas som framsidor med omsorgsfull gestaltning.
- Solpaneler/solceller får integreras i taket.
- Inglasning av balkonger medges och ska utformas med profillöst system.

STÖRNINGSSKYDD

I det fall trafikbuller överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad skall minst hälften av bopisrummen placeras mot fasad utsatt för högst 45 dB(A) ekvivalentnivå per dygn.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

a_1 Strandskydd är upphävt inom hela planområdet förutom område markerat med a_1



DETALJPLANEGUIDEN

HUR DU LÄSER OCH FÖRSTÅR EN DETALJPLANEKARTA

INLEDNING

En detaljplan består av en planbeskrivning och en plankarta. Planbeskrivningen är vägledande och beskriver planens bakgrund, förutsättningar och genomförande. Plankartan är ett juridiskt bindande dokument som kommunen tar fram för att bestämma mark- och vattenanvändningen inom planområdet.

På plankartan finns bestämmelser som visar bland annat vilken användning byggnader ska ha, hur höga de kan bli eller var det inte får byggas alls. Bestämmelserna finns under eller bredvid kartan. Plankartans områden kan vara allmän platsmark som är offentlig, kvartersmark som är privat eller vattenområden. De bestämmelser som finns i en gällande detaljplan ska sedan följas när bygglov provas.

KARTANS TVÅ LAGER

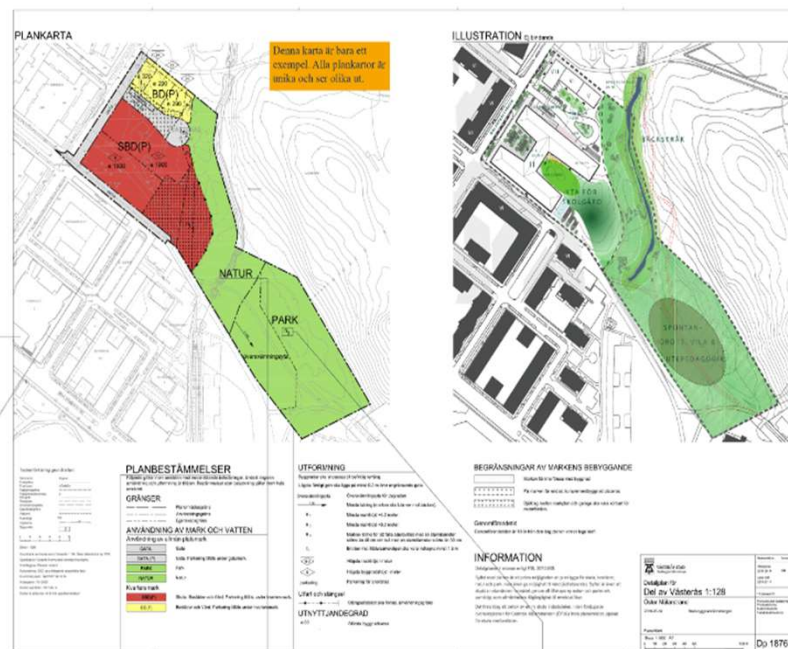
En plankarta består av två huvudsakliga lager – grundkartan och själva planen med dess nya användning.

Grundkartan ligger under i planen och visar hur området ser ut innan planen byggs. Dess linjer är tunna och grå och visar bland annat höjdkurvor, vägar och befintliga byggnader. Grundkartans beteckningar finns i en teckenförklaring under eller bredvid kartan.

Själva **planen** med dess bestämmelser ligger ovanpå grundkartan. Planlinjerna är svarta och tjockare än grundkartans. Det är de symboler, bokstäver, färger, ord och mönster som finns inom de olika områdena i planen som bestämmer hur dessa ska användas och i viss mån se ut.



VÄSTERÅS STAD
Stadsbyggnadsförvaltningen



PLANBESTÄMMELSER

I Plan- och bygglagen står det att detaljplaner reglerar mark- och vattenanvändning, bebyggelse och byggnadsverk. Genom planbestämmelser bestäms hur denna användning får ske. Bestämmelserna är uppdelade i flera kategorier med en tydlig hierarki.

PLANOMRÅDE

Planområdesgränsen står högst bland planens bestämmelser och visar inom vilket område det detaljplanen gäller.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Näst högst i hierarkin är de områden som anger vad som ska finnas i de olika delarna av planen. Dessa områden är markerade med färg och stora bokstäver.

Till exempel betyder gult fält och BD att det är ett område där det får byggas bostäder och lokaler för vård. På allmänna platser står användningen utskrivna i hela ord, såsom PARK.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelser reglerar hur områden ska byggas eller användas. Exempel kan vara byggnaders höjd,

ILLUSTRATIONSPLAN

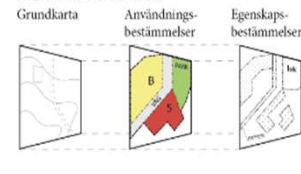
På många, men inte alla, plankartor finns även en illustrationsplan bifogad. Denna plan ska tolkas som en tänkbar illustration över hur planens byggnader och platser kan utformas.

Illustrationsplanen visar hur det kan byggas utifrån planens bestämmelser, **men inte nödvändigtvis hur slutresultatet blir**. Plankartan kan ge möjlighet till en annan utformning och vissa ändringar kan också göras i bygglovskedet.

PLANINFORMATION

Här står det bland annat vilka fastigheter planen gäller, var planområdet är beläget, vilket skede (t.ex. samråd) den är i och vilka övriga handlingar som tillhör planen. Här finns också planens skala och skalstock så det går att se hur stora dess avstånd är i verkligheten.

HIERARKI OCH LAGER



hur stor exploatering som tillåts, takvinklar eller var i en park det ska finnas en lekplats. Dessa bestämmelser gestaltas med linjer, symboler, mönster och text med små bokstäver.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planer kan också ha administrativa bestämmelser. I dessa bestäms bland annat hur lång genomförandetid en plan har, ägandeförhållanden och villkor för planens genomförande.

Mer information om hur detaljplaner och planprocessen fungerar kan du få på Västerås stads hemsida. Om du vill veta mer om olika planbestämmelser har även Boverket utförlig vägledning.



VÄSTERÅS STAD

Vad är ett bygglov?

Bygglov är ett skriftligt tillstånd, utfärdat av byggnadsnämnden vilket beviljar byggherren **lov** att få utföra vissa åtgärder inom en fastighet.

För att få bygglov beviljat krävs att vissa kriterier och förutsättningar uppfylls, till grund för dessa ligger **PBL** (Plan- och bygglagen).

När behövs/krävs bygglov?

Bygglov behövs för att **bygga nytt, bygga till eller för att ändra** en byggnad så att någon bostad eller lokal tillkommer.

Det krävs även bygglov för att **använda en byggnad för ett nytt ändamål**, om förändringen är väsentlig..

För att **anordna eller väsentligt ändra vissa anläggningar** (till exempel upplag, plank och murar) krävs också bygglov.

Det kan behövas bygglov för att **ändra en byggnads yttre utseende** väsentligt.

När behövs/krävs bygglov?

I Plan- och bygglagen finns bestämmelser om vilka åtgärder som kräver bygglov. Lovplikten skiljer sig åt beroende på var fastigheten ligger, olika bestämmelser gäller:

- inom detaljplanerat område
- utanför detaljplan,
- Inom områdesbestämmelser
- inom samanhållen bebyggelse



Prövning av bygglov

Bygglovet prövas enligt **Plan- och bygglagen 2:e kap. och 8:e kap.** samt utifrån vad som är angivet i respektive detaljplan.

2 kap. anger huvudsakligen de enskilda och allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering, placering och utformning av bebyggelse medan **8 kap.** huvudsakligen anger vilka utformningskrav som gäller för enskilda byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser.

Andra faktorer som väger in är om byggnationen medför en olägenhet för grannar, trafiksäkerhet och annat

Förutsättningar för lov

- Uppfylla skyddet av bebyggelseområdets särskilda värden
- förutsättningar under mark sak inte försvårar användande av mark ovanför
- Inte påverkar grundvattnet, fara för hälsa och säkerhet eller orsaka betydande olägenheter
- Tillgodose de krav som ställs på tomten
- Inte förvanska särskilt värdefulla byggnader

Förändringen ska ske varsamt

Det ska finnas möjlighet att hantera avfall

Förutsättningar för lov

Den sökta åtgärden ska :

- Vara lämplighet för sitt ändamål
- Ha god form, färg och materialverkan
- Vara tillgänglighet och vara användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga
- Stämmer med detaljplanen eller vad som står i områdesbestämmelser
- Inte förutsätter en ny planläggning om din tomt ligger utanför planlagt område
- Är anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden med mera

Checklista för bygglovsgranskning

- Kontrollera inlämnade handlingar. 9 kap 21 § PBL
- Kontrollera planförhållanden:
Detaljplan finns, 9 kap 30 § PBL.
Utanför detaljplan 9 kap 31 § PBL
- Byggnadsutformning och placering 2 och 8 kap PBL
- Byggnad- tomt, utformning och anpassning 8 kap 9 § PBL
- Övriga förhållanden på fastigheten
- Behov av tillstånd från andra myndigheter



Ansökan om lov

En ansökan om bygglov, rivningslov eller marklov görs **skriftligt** och ställs till byggnadsnämnden i den kommun där fastigheten ligger.

Den kan göras antingen genom e-tjänsten eller genom att skicka ansökan med post.

För dig som är van sökande

Här gör du anmälan eller ansökan i e-tjänsten.

Saknar du Bank-ID?

[Ladda ner och skriv ut blankett för ansökan om bygglov.](#) # Blanketten är ifyllnadsbar.

[Här kan du läsa mer om hur vi hanterar dina personuppgifter.](#)

Man ska få bygglovsbeslutet senast 10 veckor efter den dag då ansökan kom in till byggnadsnämnden eller den dag du lämnade in ytterligare underlag till byggnadsnämnden. Om byggnadsnämnden förelägger om komplettering inom tre veckor från någon av de dagarna, räknas de 10 veckorna istället från den dagen du har kompletterat din ansökan. Om byggnadsnämnden behöver mer tid för att utreda ditt ärende kan det ta längre tid, men inte mer än 20 veckor totalt.

Byggnadsnämnden ska i vissa fall underrätta sakägare, till exempel grannar, som berörs av ansökan och ge dem tillfälle att ge synpunkter.

Giltighetstiden för lov

Bygglov, rivningslov och marklov upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom **två år** och avslutats inom **fem år** från dagen för beslutet om lov.



VÄSTERÅS STAD

Bygglovansökan / handlingar

VÄSTERÅS STAD
Byggnadsnämnden

NYBYGGNADSKARTA

Projektets namn: Kv Skotet - Fasadstudie
Projektets adress: Skotet, Västerås, 701 82
Projektets datum: 2013-04-23

Utgivningsdatum: 2013-04-23

Utgivningsort: Västerås

Utgivningsformat: A4

Utgivningsmått: 297 x 210 mm

Utgivningsfärg: Svart

Utgivningsmaterial: Papper

Utgivningskostnad: 100 kr

Utgivningsansvarig: SWECO

Utgivningskontakt: SWECO

Utgivningsadress: SWECO

Utgivningstelefon: SWECO

Utgivningsfax: SWECO

Utgivningswebb: SWECO

Utgivningsinfo: SWECO

Utgivningsnotis: SWECO

Utgivningsförbehåll: SWECO

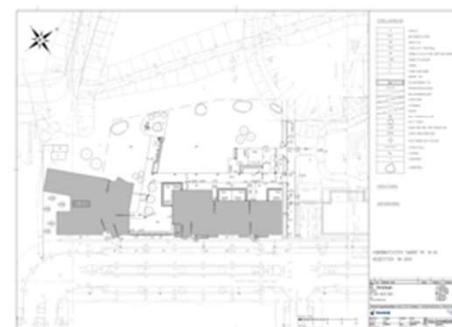
Utgivningsvillkor: SWECO

Utgivningsövrigt: SWECO



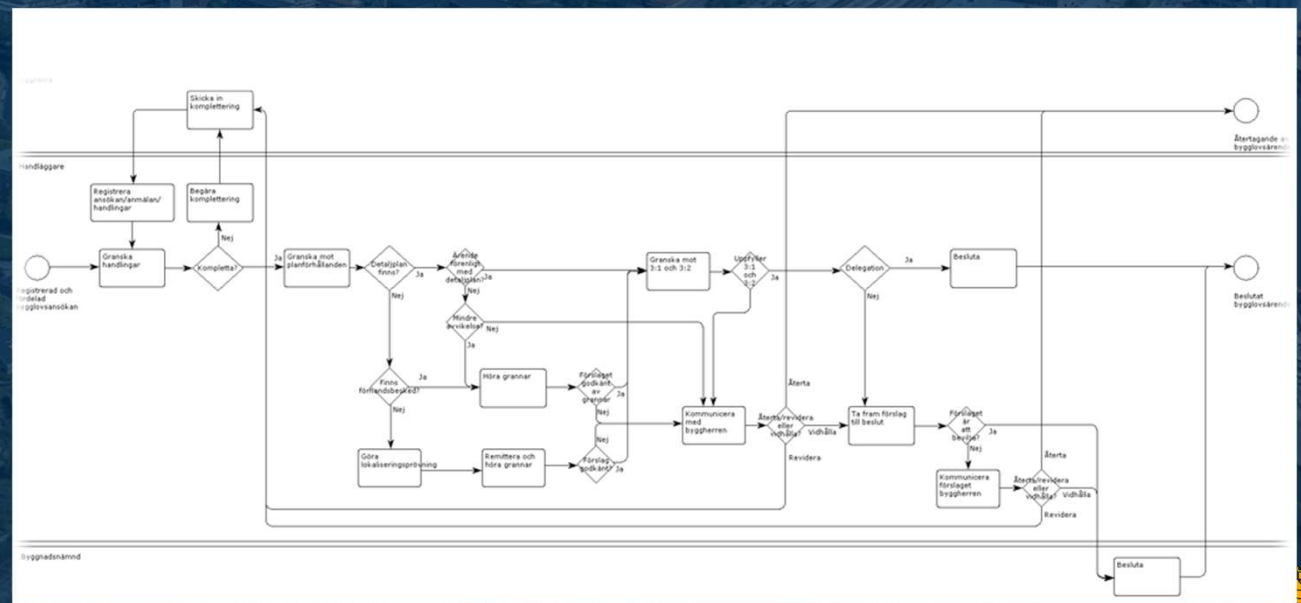
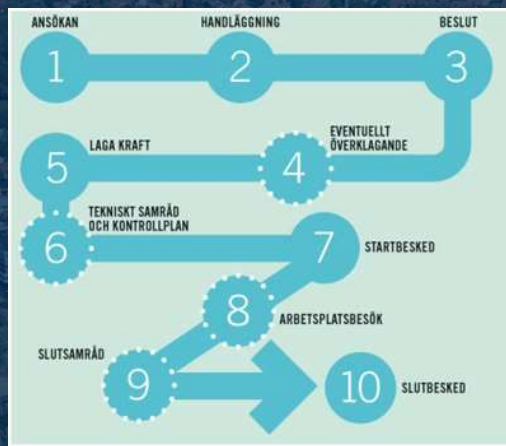
Kv Skotet - Fasadstudie

2013-04-23 SWECO



VÄSTERÅS STAD

Handlägga bygglovsärende



Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet

BN har uppgifter att

- fastställa kontrollplan och meddela startbesked
- följa upp byggprocessen med arbetsplatsbesök och slutsamråd
- bekräfta att kontroller och villkor uppfyllts vid utfärdandet av slutbesked

Prövning av byggnadens eller anläggningens tekniska egenskaper sker genom **kontrollplan och byggsamråd**.

Byggsamråd

byggnadsnämnden ska kalla till **byggsamråd**, om det inte är uppenbart obehövligt.

Där går nämnden och byggherren igenom arbetenas planering, tillsyns- och kontrollåtgärder samt den samordning som behövs.

Vid samrådet ska det diskuteras vilken kontroll av samhällskraven som är nödvändig.

Byggherren är huvudansvarig

Byggherre = den person som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten

Byggherren ansvarar för att alla krav blir uppfyllda och kontrollerade

Kontrollansvariga

Det är byggherren som ska föreslå hur arbetena ska kontrolleras.

Som en garanti för att byggherren har tillgång till tillräcklig kunskap och erfarenhet för att uppfylla gällande tekniska egenskapskrav ska byggherren normalt utse en **kontrollansvarig**.

Den kontrollansvarige ska biträda byggherren, delta i byggsamråd och närvara vid arbetsplatsbesök och slutsamråd.

En kontrollansvarig ska vara certifierad



Kontrollplan

Kontrollplan fastställas av byggnadsnämnden i startbeskedet

Vad ska kontrollplanen innehålla?

Av kontrollplanen ska framgå vilka kontroller byggherren ska genomföra som dokumenterad egenkontroll. Det ska också framgå vilka kontroller som ska utföras av en certifierad sakkunnig. Kontrollplanen ska innehålla uppgifter om:

- vilka kontroller som ska göras,
- vad kontrollerna ska avse,
- vem som ska göra kontrollerna,
- vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
- vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
- vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
- hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand

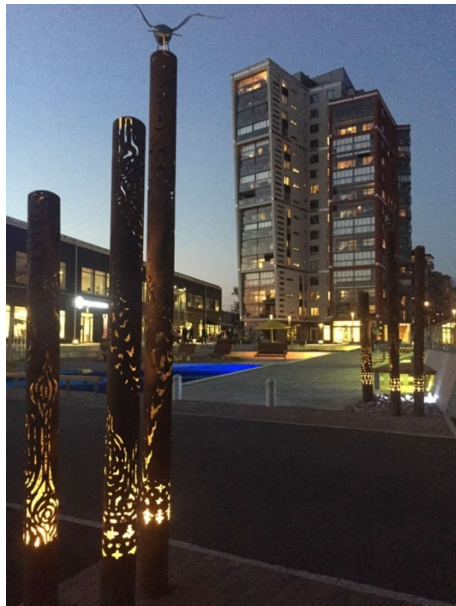
Slutbesked för att använda

- Det krävs slutbesked för alla åtgärder som omfattas av ett startbesked.
- Ett byggnadsverk får inte tas i bruk innan BN utfärdat slutbesked -om BN inte beslutar annat
- Slutbesked utfärdas när byggherren visat att alla krav uppfyllts enligt:
 - lovet,
 - anmälan
 - kontrollplanen,
 - startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor





VÄSTERÅS STAD



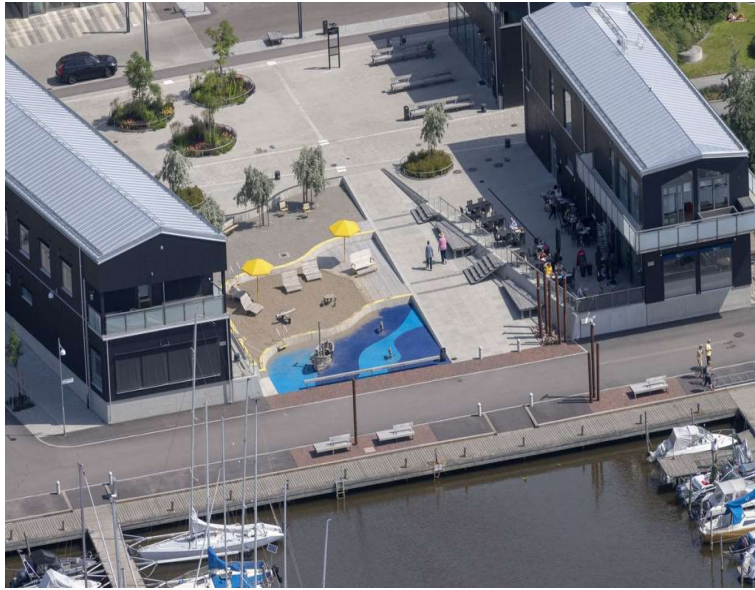
Öster Mälarstrand, kv. Klyvaren

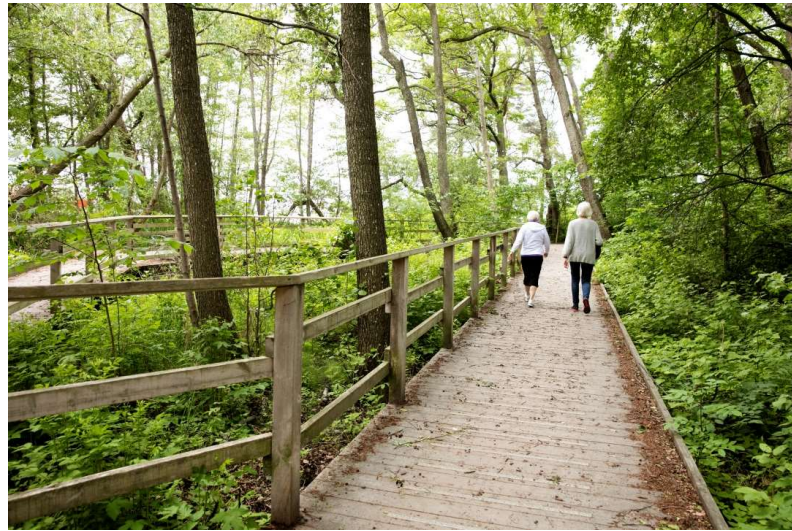


Perspektiv från lagunen mot Kv. Klyvaren PEAB Kv. Klyvaren, Öster Mälarstrand, Västerås 2007-10-19 Archus



Arkitektens visionså här blev det!







VÄSTERÅS STAD

Frågor på det ?