

Vill du bygga nytt eller bygga om?

En förklaring av bygglovprocessen och
stadsbyggnadsnämndens taxa med
räkneexempel



Vad kostar det och varför?

Att bygga nytt eller bygga om en fastighet innebär många beslut och kostnader. En del är en avgift för stadsbyggnadsförvaltningens arbete. Avgiften kallas taxa och ska tas ut enligt lag.

Hur taxan beräknas bestäms av kommunfullmäktige och bygger på självkostnadsprincipen. Du betalar alltså för det arbete som vi gör i ditt ärende.

Det här tar vi betalt för

- » Tid för handläggning av beslutet av handläggare och inspektörer
- » Kontakt med grannar och remissinstanser
- » Administration så som expediering och kungörelse
- » Tekniskt samråd
- » Arbetsplatsbesök på byggarbetsplatsen
- » Upprättande av nybyggnadskarta
- » Kontroll och inmätning av byggnadens läge

Du kan läsa allt om taxan på goteborg.se



Bygga nytt och bygga om, så fungerar det

Du sparar tid och pengar på att göra saker i rätt ordning och att din ansökan är komplett från början.

Stadsbyggnadsförvaltningen hanterar både bygglov och de åtgärder som ska anmälas men inte är bygglovspliktiga. Ta reda på vad som gäller för ditt projekt och vilka handlingar du ska lämna in innan du ansöker.

Stadsbyggnadsförvaltningens kundservice kan ge vägledning och svara på dina frågor.

Kontakt: 031-365 19 60 eller kundservice@stadsbyggnad.goteborg.se



Bygglov eller anmälan?

Olika stora förändringar av din fastighet kräver olika förberedelser. Börja med att ta reda på om du behöver bygglov, göra en anmälan eller om du kan sätta igång direkt. Du hittar mycket information på goteborg.se under *Bygga*.



Detaljplan

En detaljplan reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Vilka byggnader eller anläggningar som får finnas, och hur stora de får vara. När det finns en detaljplan är det enkelt att veta hur stort du får bygga och vilka regler du ska följa.

I taxan är kostnaden olika beroende på om det du ska göra är enligt planen för området, har en liten avvikelse från planen eller är i ett område där det saknas plan.



Bygglov

Du behöver söka bygglov när du ska bygga nytt, bygga till eller ändra användningen av en byggnad. Dessutom krävs oftast bygglov för fasadförändringar, skyltar, murar, plank och inglasning av balkonger.



Anmälan

Ska du installera en braskamin eller eldstad eller kanske riva en bärande vägg eller flytta ett kök? Ofta behöver du anmäla ditt arbete till stadsbyggnadsförvaltningen och få ett startbesked innan byggstart.



Ansökan

På goteborg.se/bygga finns information du behöver och smarta checklistor som gör ansökan enklare. Där kan du även ansöka digitalt.



Checklista

- Vid ny- och tillbyggnad behöver du bifoga kartutdrag* eller en aktuell enkel nybyggnadskarta* eller normal nybyggnadskarta* i skala 1:400
- Bifoga ritningar på det blivande projektet i skala 1:100
- Bifoga ritningar på befintligt utseende
- Ge ett förslag på kontrollplan och ett förslag på kontrollansvarig (KA), om en KA krävs för åtgärden
- Teknisk beskrivning eller konstruktionsritning



* **Kartutdrag**

För dig som vill uppföra mur, plank, skyltar eller utföra markarbeten. Kartutdrag behövs även vid ansöka om återuppbyggnad, förhandsbesked eller tillfälliga lov.

***Enkel nybyggnadskarta**

För dig som vill göra en mindre tillbyggnad eller komplementbyggnad. Kartan innehåller viss information från gällande detaljplan.

***Normal nybyggnadskarta**

För dig som vill uppföra ny byggnad, anläggning eller större tillbyggnad. Kartan innehåller information från gällande detaljplan och markerad anslutningspunkt för vatten och avlopp.



Vad händer nu?

När ansökan kommer in till förvaltningen datumstämplas och diarieföras den och du får en bygglovhandläggare och en byggnadsinspektör som tar hand om ditt ärende. Bygglovhandläggaren handlägger lovet och inspektören ser över de tekniska kraven.

Vi gör en prövning av byggnadens placering och utformning mot gällande plan med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

I bygglovsprocessen bedömer vi byggnadens lämplighet för sin användning, eventuella störningar för omgivningen, tillgänglighet och användbarhet för alla oavsett nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.



Ärendet granskas

Om du ansöker om bygglov och ditt förslag följer detaljplanens bestämmelser, är väl utformat och uppfyller de tekniska kraven, kan bygglov beviljas utan att grannar behöver höras i processen. Om det du vill göra inte stämmer överens med planen behöver grannarna höras och priset blir högre. Vi behöver även höra grannar om du bor utanför planlagt område.



Synpunkter

Om grannar och sakägare ska få ge synpunkter kontaktar stadsbyggnadsförvaltningen dem med information om det som du vill bygga eller ändra. Om många grannar berörs publiceras en kungörelse i tidningen.



Remiss

Om det du vill bygga eller ändra påverkar till exempel kulturhistoriskt värdefull miljö eller ändrar brandskyddet kan vi behöva hämta in synpunkter från remissinstanser. Remissinstanserna väljs utifrån det du vill bygga eller ändra. Det kan till exempel handla om yttranden från stadsmiljöförvaltningen, Göteborgs stadsmuseum eller kretslopp och vatten.



Innan du startar

Startbesked

För att få börja bygga eller ändra behöver du ett startbesked. I mindre projekt kan du få startbeskedet i samband med bygglovets och i större projekt efter beslut om bygglov.

I bygglovbefriade åtgärder och anmälan behövs endast startbesked.



Kontrollplan

Kontrollplanen upprättas av byggherren (den som är ansvarig för bygget) eller KA (kontrollansvarig) och godkänns i samband med startbeskedet. En kontrollplan beskriver de kontroller som ska utföras och vem eller vilka som ska utföra dem.



Tekniskt samråd

Ibland krävs ett tekniskt samråd. Det är ett möte mellan byggnadsinspektör, byggherre och kontrollansvarig. På samrådet går de tillsammans igenom förslaget till kontrollplan, åtgärder för besiktning, tillsyn och kontroll.



Arbetsplatsbesök

Vid behov och om du haft ett tekniskt samråd gör stadsbyggnadsförvaltningen ett arbetsplatsbesök på ditt bygge.



Slutsamråd

Vid större eller komplexa projekt kan det behövas ett slutsamråd. Vid slutsamrådet går man igenom kontrollplanen, villkor och eventuella avvikelser. Den kontrollansvarige ska även lämna sitt utlåtande.



Slutbesked för att få börja använda byggnaden

När du byggt, ändrat eller rivit färdigt meddelar du oss och begär ett slutbesked.



Hur lång tid tar det?

Enligt plan- och bygglagen ska en bygglovsansökan handläggas inom tio veckor. Om tiden överskrids, reduceras avgiften. Handläggningstiden räknas från den dag ansökan kommit in om den är komplett.

Om det saknas handlingar i ärendet börjar handläggningstiden räknas på nytt från den dagen som ansökan kompletterats med det som saknats.

Om du inte skickar in dina kompletteringar i tid kan din ansökan avvisas, för detta tar vi en administrativ avgift.



Beslut om lov eller anmälan

Om din ansökan uppfyller alla krav får du ett beslut om lov eller beslut om startbesked. Om kraven inte går att uppfylla kommer din handläggare kontakta dig. Du kan då återta din ansökan eller välja att få ett beslut om avslag som du kan överklaga. Ett beslut om bifall och avslag har samma kostnad. Ett återtaget ärende i tidigt skede är kostnadsfritt men har ärendet skickats på remiss eller till grannar tar vi ut en avgift för nerlagd tid.



Delgivning och överklagan

Grannar som har lämnat synpunkter i ett lovärende delges beslutet om det går emot vad de tyckt. Andra kända sakägare underrättas. Om någon vill överklaga ska det göras inom tre veckor.



Lovbeslutet vinner laga kraft

Om ingen överklagar beslutet vinner det laga kraft. Det betyder att beslutet inte längre kan överklagas.



Så länge gäller ett bygglov eller anmälan

Ett lov gäller i fem år. Du behöver börja bygga inom två år från att beslutet vann laga kraft. Det du bygger ska vara färdigt inom fem år. Ett startbesked innebär att du behöver påbörja och avsluta inom två år.



Betalning

Faktura skickas efter att du har fått beslutet.

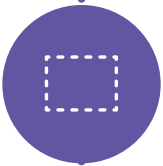


Överklaga beslutet om ditt lov

Om du vill överklaga ett beslut behöver du göra det skriftligt inom tre veckor från den dag du fick beslutet.

Placering

För att säkerställa att det du bygger är på rätt plats och följer bygglovet kan du behöva göra en utstakning och lägeskontroll.



Utstakning

Innan du börjar kan du behöva göra en utstakning. Vid en utstakning märker vi ut läget av en byggnad eller anläggning på marken enligt bygglovet. Utstakning delas upp på grovutstakning och finutstakning, och beställs utifrån behov. Om du behöver göra en utstakning får du besked om det i bygglovet.



Lägeskontroll

I bygglovet får du även besked om det krävs en lägeskontroll för att säkerställa att placeringen följer bygglovet. Lägeskontroll görs normalt när formen till grunden är på plats och innan gjutningen påbörjas.

Räkneexempel

Observera att detta bara är exempel och att kostnader kan tillkomma (till exempel om du behöver ett tekniskt samråd) eller tas bort (till exempel om du bygger långt från tomtgräns och en utstakning inte krävs).

Tidsbegränsat och permanent lov är samma kostnad.

Om du ansöker om flera åtgärder i samma ansökan som är samma typ, exempelvis bygglovpliktiga, blir det billigare än om du gör flera ansökningar.

Alla räkneexempel utgår från att du följer detaljplan enligt taxan.

I vissa fall kan det tillkomma en planavgift när du bygger nytt. Detta beror på när detaljplan är gjord och om den är finansierad i förväg (då betalar du inte) eller du behöver betala när du använder byggrätten. Fråga din handläggare om det är planavgift på din fastighet.

Räkneexempel för en- och tvåbostadshus

Nybyggnad villa	
Normal nybyggnadskarta	9 477 kr
Bygglov	17 460 kr
Startbesked (genomförande)	26 918 kr
Grovutstakning	5 093 kr
Finutstakning	8 730 kr
Lägeskontroll	5 093 kr
Summa	72 770 kr

Komplementbyggnad (attefall)	
Enkel nybyggnadskarta	5093 kr
Startbesked (genomförande)	8730 kr
Grovutstakning	4365 kr
Finutstakning	6548 kr
Lägeskontroll	4365 kr
Summa	29 101 kr

Plank eller mur längre än 10 meter	
Kartutdrag	1455 kr
Bygglov	4365 kr
Startbesked (genomförande)	2183 kr
Utstakning	ca 4 000 kr (timdebitering)
Lägeskontroll	ca 4 000 kr (timdebitering)
Summa	16 003 kr

Mindre fasadändring (till exempel fönsterbyte eller ommålning)	
Bygglov	2183 kr
Startbesked (genomförande)	2183 kr
Summa	4366 kr

Tillbyggnad, attefallstillbyggnad	
Enkel nybyggnadskarta	5093 kr
Startbesked (genomförande)	8730 kr
Utstakning	5093 kr
Lägeskontroll	4365 kr
Summa	23 281 kr

Räkneexempel för företag

Nybyggnad av lagerlokal 501-1000 kvm	
Normal nybyggnadskarta	9 477 kr
Bygglov	13 823 kr
Startbesked (genomförande)	13 823 kr
Grovutstakning	7 275 kr
Finutstakning	11 640 kr
Lägeskontroll	7 275 kr
Summa	63 312 kr

Göra om en lokal till en restaurang 101-500 kvm	
Enkel nybyggnadskarta	5 093 kr (vid uteservering)*
Annat ändamål, bygglov, utan tekniskt samråd	19 643 kr
Annat ändamål, startbesked (genomförande)	13 095 kr
1-5 skyltar, liten påverkan lov	4 364 kr-50% = 2 182 kr*
1-5 skyltar, startbesked (genomförande)	2 910 kr-50% = 1 455 kr*
Uteservering, lov	8 002 kr-50% = 4 001 kr*
Uteservering, startbesked (genomförande)	8 002 kr-50% = 4 001 kr*
Summa	49 471 kr

*Frivilligt

Balkonger, fler än 5 st samma flerbostadshus	
Bygglov, utan tekniskt samråd	8 003 kr
Startbesked (genomförande)	6 548 kr
Summa	14 551 kr

