



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

Juli 2011



Att bygga i Norrtälje kommun

**Information om bygglov, förhandsbesked, marklov,
rivningslov, anmälan enligt plan- och bygglagen (PBL)
och strandskyddsdispens**

norttalje.se

Bygg- och miljökontoret

För mer information

I foldern berättar vi kort vad som gäller enligt plan- och bygglagen (PBL) då du ska bygga, riva, göra markförändringar, installera braskamin med mera. På kommunens webbplats finns mer information och länkar till webbplatser som kan vara av intresse. norrtaelje.se/bygglov

Blanketter och information kan även beställas via kommunens kontaktcenter, telefon 0176 - 746 77.

Har du frågor är du välkommen att kontakta oss på Bygg- och miljökontoret. Kontaktuppgifter finns längst bak i foldern.

Innehåll

Att bygga i Norrtälje kommun	1
Ny plan- och bygglag från och med 2 juni 2011...	1
Byggsanktionsavgift.....	1
Blankett för ansökan/anmälan och bilagor.....	1
Din ansökan/anmälan måste vara komplett.....	1
Fackmannamässiga handlingar.....	2
Avgift för handläggning av ärende.....	2
Villkorsbesked	2
Förhandsbesked	2
Bygglov	2
Snabbkasseärende.....	3
Om du ska anordna enskild avloppsanläggning...	3
Om du ska ansluta till kommunalt VA.....	3
Utstakning av byggnaden.....	3
Nybyggnadskarta.....	3
Kontrollansvarig.....	3
Beslut om lov ska vinna laga kraft.....	4
Tekniskt samrådsmöte.....	4
Startbesked.....	4
Arbetsplatsbesök.....	4
Slutsamråd.....	5
Slutbesked.....	5
Om rivningslov.....	5
Om marklov.....	5
Om strandskyddsdispens.....	5
Åtgärder som kräver en anmälan	6
Åtgärder du får utföra utan bygglov eller anmälan	6
Övriga tillstånd/beslut du kan behöva	7
Kontaktuppgifter	8



Att bygga i Norrtälje kommun

I de flesta fall då du avser att bygga nytt, bygga till, riva byggnad, sätta upp skylt eller göra större markförändringar måste du söka om lov hos Bygg- och miljönämnden



Bygglov krävs oftast för att bland annat bygga nytt eller bygga till. Innan bygglov kan man för vissa byggnationer först begära om ett förhandsbesked eller villkorsbesked. Det finns även krav på marklov och rivningslov. Vissa åtgärder kräver inte lov, men däremot kan de vara anmälningspliktiga enligt plan- och bygglagen (PBL). En del åtgärder får man utföra utan vare sig bygglov eller anmälan. Om du är osäker om den åtgärd du ska utföra kräver lov eller en anmälan enligt plan- och bygglagen är du välkommen att kontakta oss på Bygg- och miljökontoret så hjälper vi dig gärna.

Nya plan- och bygglag (PBL) från och med den 2 maj 2011

Nya regler i plan- och bygglagen ska bland annat syfta till att kvalitetssäkra byggen och skydda konsumenten genom skärpta kontroller genom byggprocessen. Bland annat får inte en åtgärd påbörjas innan Bygg- och miljönämnden har meddelat ett startbesked, eller en byggnation/åtgärd tas i bruk innan Bygg- och miljönämnden har meddelat ett slutbesked. Om dessa regler inte följs kommer Bygg- och miljönämnden att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.

Byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift är en typ av straffavgift för att man inte har följt de lagar som finns och kravs som ställs. Att starta byggandet av ett normalt småhus utan startbesked kan exempelvis kosta över 40 000 kronor. Att ”bygga svart” kan även bli mycket dyrt, du kan även tvingas riva det du har uppfört/byggt.

Blankett för ansökan/anmälan och bilagor

På kommunens webbplats finns mer information och de blanketter du behöver. På blanketten finns information om vilka bilagor som du ska bifoga med din ansökan/anmälan. Blanketter kan även beställas via Kontaktcenter, telefon 0176-746 77.

norrtalje.se/bygglov

Din ansökan/anmälan måste vara komplett för att kunna handläggas

För att vi ska kunna handlägga ditt ärende måste din ansökan/anmälan vara komplett. Med komplett menas att blanketten är fullständigt ifylld och de handlingar och ritningar som vi efterfrågar är bifogade. Handlingarna och ritningarna ska vara fackmannamässigt utförda. Om du inte själv kan utföra dem fackmannamässigt rekommenderar vi att du i ett tidigt skede tar kontakt med en erfaren fackman inom området för att få hjälp.

Vi tar ut en avgift för handläggning av ditt ärende

För vårt arbete med ditt ärende måste du betala en avgift. Avgiftens storlek beror på olika faktorer, såsom husets storlek, typ av hus etc. Vi tar även ut en avgift för det arbete vi har lagt ner om ditt ärende avslås, avskrivs eller du själv återkallar det. Vi får inte ta ut mer i avgift än vad det kostar oss att hantera ditt ärende.

Villkorsbesked

Du kan begära ett villkorsbesked innan du lämnar in en ansökan om bygglov. Villkorsbesked innebär att du kan begära svar från oss på åtgärder som du funderar på om de krävs. Ett exempel på en fråga kan vara om en hiss kommer att behövas vid ombyggnad av ett flerbostadshus. Ett lämnat villkorsbesked är inte bindande för Bygg- och miljönämnden.



Förhandsbesked

Om du vill bygga på en fastighet som inte tidigare är bebyggd har du möjlighet att, innan du söker om bygglov, ansöka om förhandsbesked. Ett förhandsbesked är en så kallad lokaliseringsprövning om det är möjligt att bebygga fastigheten, såväl som möjlighet att lösa vatten- och avloppsfrågan. Observera! om du får ett positivt förhandsbesked ger det inte automatiskt tillstånd att påbörja byggnation eller att utföra avloppsanläggning. Du måste ansöka om bygglov och avloppsanläggning i vanlig ordning efter att du har fått förhandsbeskedet. Ett förhandsbesked är giltigt i två år.

Handläggningstiden är högst 10 veckor

Handläggningstiden för ansökan om förhandsbesked och bygglov är högst 10 veckor efter komplett inkommen ansökan. Behövs mer utredning har vi möjlighet att förlänga med ytterligare tio veckor. Du får ett skriftligt besked från oss när din ansökan är komplett inlämnad.

Bygglov

Reglerna för var och hur du får bygga är olika beroende på om fastigheten ligger inom eller utom ett detaljplanelagt område. I ett detaljplanelagt område reglerar detaljplanen bland annat byggnadens maxstorlek, maxhöjd, utseende och placering.

Generellt krävs det bygglov för att bland annat:

- uppföra byggnader eller göra tillbyggnader,
- ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för annat ändamål,
- uppföra murar och plank, undantaget är de bygglovsbefriade, se sidan 6
- inom detaljplanelagt område **ändra** färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial m.m.
- inom detaljplanelagt område sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar,
- uppföra vindkraftverk,
- upplag och materialgårdar,
- småbåtshamnar,
- skjutbanor.
- m.m.

Kontakta oss gärna om du vill få mer detaljerad information och uppgift om vilka ytterligare åtgärder som kräver bygglov.



Snabbkasseärende

Om ditt hus ska byggas inom ett detaljplanelagt område kan ditt ärende hanteras som ett så kallat snabbkasseärende. Det innebär att du får besked i ärendet inom 10 arbetsdagar. En förutsättning är att ditt ärende uppfyller följande krav:

- det avser ett en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnad,
- det överensstämmer till 100 % med bestämmelser i gällande detaljplan,
- ritningar och handlingar är till 100 % fackmannamässigt utförda,
- ansökan är komplett då den inkommer till Bygg- och miljökontoret.

Exempel på en komplementbyggnad är ett fristående uthus, garage och växthus.

Om du ska anordna enskild avloppsanläggning

Om din byggnation även medför anordnande av enskild avloppsanläggning, eller ändring av befintlig anläggning, ska ansökan om avloppsanläggning och bygglov lämnas in **samtidigt**. Detta för att vi ska kunna samordna handläggningen av dina ärenden. Blankett för ansökan om enskild avloppsanläggning och mer information finns på kommunens webbplats. norrtaIje.se/enskiltavlopp

Om du ska ansluta till kommunalt VA (vatten och avlopp)

Om du ska ansluta fastigheten till kommunalt VA ska du lämna in en ansökan för detta till Teknik och service. Du ska även lämna in en Anmälan enligt plan- och bygglagen till oss på Bygg- och miljökontoret. (Att ansluta till kommunalt VA är en anmälningspliktig åtgärd enligt plan- och bygglagen). Utför inga installationsarbeten på den egna fastigheten innan du har fått ett startbesked från Bygg- och miljönämnden. Om detta sker kommer Bygg- och miljönämnden att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala. Mer information och de blanketter du behöver finns på kommunens webbplats. norrtaIje.se/va

Utstakning av byggnaden

Vid de flesta fall av nybyggnation krävs att byggnaden utstakas, det vill säga att byggnadens placering markeras på tomten innan byggstart. Detta görs för att byggnaden ska komma rätt antal meter från fastighetsgränser och följa bygglovets. Om utstakning krävs kommer det att finnas med som ett villkor i ditt bygglovsbeslut. Utstakningen utförs av vår mättnings- och kartenhet. Om tomten ligger inom kommunalt VA-område krävs även att byggnader finutstakas. Mer information om utstakning finns på kommunens webbplats. norrtaIje.se/utstakning

Nybyggnadskarta

Vid nybyggnad inom kommunalt VA-område behöver du en nybyggnadskarta. Kartan beställs skriftligen från vår mättnings- och kartenhet. Då kartan ska bifogas med din ansökan om bygglov bör du beställa den minst en månad innan du planerar att lämna in din ansökan. Vi tar ut en avgift för framställning av kartan. Beställningsblankett och mer information finns på kommunens webbplats. norrtaIje.se/nybyggnadskarta

Kontrollansvarig

När du ska bygga, riva eller utföra markåtgärder måste du oftast anlita en kontrollansvarig. Det behövs dock inte vid enklare åtgärder. Den kontrollansvarige ska bland annat hjälpa dig att ta fram ett förslag till kontrollplan och se till att den och de bestämmelser och villkor som gäller följs. I kontrollplanen ska bland annat framgå vilka kontroller som ska göras, vad som ska kontrolleras och vem som ska utföra kontrollen.

Efter den 31 december 2012 är det krav på att de som arbetar som kontrollansvariga måste vara certifierade, det vill säga godkända, för att få utföra kontroller. Mer information finns på Boverkets webbplats. boverket.se

Beslut om lov ska vinna laga kraft

När du får ditt beslut om lov innebär det inte att du får påbörja åtgärden. Den får påbörjas först då du har fått ett beslut om startbesked från oss. Startbeskedet får du i normala fall efter ett tekniskt samrådsmöte.



Beslutet skickar vi till dig och de personer som har haft invändningar i ditt ärende. Vi kungör även beslutet i Post- och Inrikestidningar. Personer som ska delges kan överklaga beslutet inom tre veckor från delgivningen. De personer som inte delges kan överklaga beslutet inom fyra veckor från kungörelsen i Post- och Inrikestidningar. Att ett beslut vinner laga kraft innebär att beslutet inte längre kan överklagas. För strandskyddsärenden gäller speciella regler.

Tekniskt samrådsmöte

När du har fått ditt lov kommer vi, om det inte avser en enklare åtgärd, att kalla dig och din kontrollansvarige till ett tekniskt samrådsmöte. Avsikten med detta möte är att alla inblandade ska få en överblick över vad som kommer att ske och i vilken ordning samt vem som gör vad i processen. Innan mötet ska du ha lämnat in ditt förslag till kontrollplan, som du med hjälp av din kontrollansvarige har tagit fram.



På det tekniska samrådet diskuterar vi bland annat:

- byggets planering och organisation,
- ditt förslag till kontrollplan och handlingar som du har lämnat in,
- hur förekomsten av farligt avfall har inventerats (om samrådet avser en rivningsåtgärd),
- behovet av att vi på Bygg- och miljökontoret gör arbetsplatsbesök eller andra tillsynsåtgärder,
- behovet av en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd,
- behov av ytterligare möten,
- när eventuell utstakning ska ske,
- om startbesked kan lämnas eller om byggherren måste komma in med ytterliga handlingar för att beslut om startbesked ska kunna tas.

Startbesked

Om vi efter det tekniska samrådsmötet bedömer att lagens krav kan uppfyllas får du ett startbesked. I enklare ärenden kan du få ett startbesked samtidigt med lovet för den sökta åtgärden. Det är viktigt att du inte påbörjar arbetet innan du har fått ett startbesked. Om detta sker kommer vi att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.



Arbetsplatsbesök

Om ett tekniskt samrådsmöte har hållits ska vi göra minst ett arbetsplatsbesök. Den kontrollansvarige ska vara med vid besöket. Hur många besök och när dessa ska utföras bestäms på det tekniska samrådsmötet. Vid besöket tittar vi bland annat på om kontrollplanen och bygglovet följs.

Slutsamråd

När din åtgärd/ditt bygge närmar sig sitt slut så kallar vi dig och din kontrollansvarige till ett slutsamråd. Under mötet går vi bland annat igenom utlåtanden som den kontrollansvarige gjort och ser efter så att kontrollplanen har följts. Detta möte ligger sedan till grund för att du ska få ditt slutbesked.



Slutbesked

När alla krav i lovet, kontrollplanen och startbeskedet är uppfylla så avslutar vi ärendet och du får ett slutbesked. Det är först då som du får ta åtgärden/byggnaden i bruk. Gäller det t.ex. ett bygglov får du inte flytta in i byggnaden innan du har fått ditt slutbesked. Om detta sker kommer vi att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.



Om vi bedömer att det finns brister som inte är försumbara och som behöver åtgärdas eller att en kontroll behöver göras senare så får ett så kallat interimistiskt slutbesked meddelas. I det beskedet beskriver vi i vilken omfattning du t.ex. får använda byggnaden. När åtgärderna har genomförts kan du få ditt slutbesked.

Om rivningslov

Om du inom detaljplanelagt område ska riva en byggnad, eller del av en byggnad, krävs det oftast ett rivningslov. Om rivningen ska utföras utom ett detaljplanelagt område krävs det oftast en anmälan enligt plan- och bygglagen istället för en ansökan om rivningslov. Du får inte påbörja rivningen innan du har fått ett startbesked. Om detta sker kommer vi att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala. Oavsett om rivningen sker inom eller utom ett detaljplanelagt område så ska rivningsmaterialet omhändertas på ett miljömässigt riktigt och av myndigheterna godtagbart sätt. Dessutom bör återvinning av materialet utföras i största möjliga utsträckning.

Om marklov

Om du inom detaljplanelagt område ska schakta eller fylla ut så höjdläget för markytan avsevärt ändras, krävs ett marklov. Med avsevärd förändring avses förändringar som kan få påverkan på grannar avseende nivåer, vattenavrinning etc. Även trädfällning inom detaljplanelagt område kräver i normalfallet marklov, undantaget är på den egna tomten. Du får inte påbörja arbetena innan du har fått ett startbesked. Om detta sker kommer vi att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala.

Om strandskyddsdispens

I Sverige gäller generellt ett strandskydd på 100 meter från strand och i vatten till sjö, hav eller vattendrag. I vissa områden i Stockholms län är strandskyddsområdet utökat till 300 meter. Inom områden med detaljplan kan dock förhållandena vara annorlunda. Strandskyddet innebär förbud mot uppförande av byggnader, anläggningar, muddringar och utfyllnader med mera. Observera att även bygglovsfria åtgärder som t.ex. friggebodar kan kräva strandskyddsdispens. Bygg- och miljönämnden kan ge dispens från strandskyddsbestämmelserna om det finns särskilda skäl.

Åtgärder som kräver en anmälan

En åtgärd som inte behöver lov kan kräva anmälan, det vill säga vara anmälningspliktig enligt plan- och bygglagen. En anmälningspliktig åtgärd får inte påbörjas innan vi har gett ett startbesked eller tas i bruk innan vi har gett ett slutbesked. Om detta sker kommer vi att ta ut en byggsanktionsavgift som du måste betala. Om vi anser att det krävs ett tekniskt samrådsmöte innan vi kan lämna ett startbesked kommer vi att kalla dig till ett sådant möte.

Exempel på anmälningspliktiga åtgärder är:

- Ändringar som innebär att konstruktionen av en byggnads bärande delar berörs eller att byggnadens planlösning påverkas avsevärt.
- Installationer eller väsentliga ändringar av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader.
- Anslutning till kommunalt VA (vatten och avlopp).
- Ändringar som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad.
- Nybyggnad eller väsentliga ändringar av vindkraftverk.
- Rivning av vissa byggnader eller delar av byggnader som inte kräver ansökan om lov.

Om du är osäker om den åtgärd du ska utföra kräver lov eller en anmälan enligt plan- och bygglagen är du välkommen att kontakta oss på Bygg- och miljökontoret så hjälper vi dig gärna.

Åtgärder du får utföra utan bygglov eller anmälan

För en- och tvåbostadshus är det tillåtet att utan bygglov och anmälan:

1. med mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 meter och inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.
2. anordna skärmtak över en sådan uteplats som anges ovan eller över en altan, balkong eller entré, om det tillsammans med andra bygglovsfria skärmtak som har anordnats på tomten inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter. Det får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en så kallad Friggebod som:
 - a) tillsammans med andra bygglovsfria Friggebodar som har uppförts på tomten inte har en sammanlagt större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
 - b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
 - c) inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som beskrivs ovan får utföras närmare tomtgränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Vi rekommenderar att berörd granne/grannar ger er ett skriftligt medgivande.

Observera att även bygglovsfria åtgärder, som t.ex. friggebodar, kan kräva strandskyddsdispens. Se information om strandskyddsdispens på föregående sida.

Övriga tillstånd/beslut du kan behöva

Tänk på att du även kan behöva andra tillstånd/beslut från Bygg- och miljönämnden som hänger ihop med din åtgärd/byggnation. Nedan beskrivs vilka anordningar/installationer som kräver tillstånd/beslut. För att vi ska kunna samordna handläggningen av dina ärenden ska de lämnas in samtidigt med din ansökan om lov

Enskild avloppsanläggning

Vid ny eller ändring av befintlig avloppsanläggning krävs tillstånd/beslut. Ansökan/anmälan görs på en separat blankett. Blankett och mer information finns på kommunens webbplats. norrtalje.se/enskiltavlopp

Torr toalettlösning eller latrinkompost

Vid ny eller ändring av befintlig anläggning krävs beslut. Anmälan görs på en separat blankett. Blankett och mer information finns på kommunens webbplats. norrtalje.se/avfall

Värmepumpanläggning, här avses inte luftvärmepump

Vid ny eller ändring av befintlig anläggning krävs tillstånd/beslut. Ansökan/anmälan görs på separat blankett. Blankett och information finns på kommunens webbplats. norrtalje.se/varmepump

Om byggnaden ska nyttjas för någon typ av verksamhet

Om byggnaden ska nyttjas till annat än bostadsändamål kan det krävas ytterligare tillstånd/beslut beroende på vilken verksamhet som ska bedrivas i byggnaden. Kontakta oss i ett tidigt skede för att få information om vilka eventuella övriga tillstånd/beslut som krävs för den tänkta verksamheten. Kontaktuppgifter hittar du på nästa sida.

Anslutning till kommunalt VA (vatten och avlopp)

Vid anslutning till kommunalt VA ska du, förutom ansökan om bygglov, även lämna in en Anmälan enligt plan- och bygglagen. Mer information finns på sidan 3. Blankett och information finns på kommunens webbplats. norrtalje.se/va

Kontaktuppgifter

Telefontider

Handläggarna har telefontid helgfri måndag – fredag klockan 09.00 – 11.30 och nås via Norrtälje kommuns växel, telefon 0176 – 710 00.

Kvällsöppet

Bygg- och miljökontoret har kvällsöppet med drop-in och för snabbkasseärenden på helgfria torsdagar klockan 16.00 - 19.00. Under sommaren har vi inte kvällsöppet under ett antal veckor. Information om vilka veckor det är och eventuellt andra inställda kvällsöppettider finns på kommunens webbplats norrtaelje.se/bygglov
Informationen lämnas även av kontaktcenter, telefon 0176 - 746 77.

På kvällsöppet får du bland annat svar på dina frågor kring:

- bygglov,
- anslutning till kommunalt VA i samband med bygglov,
- enskilt avlopp,
- torr toalettlösning/latrinkompost,
- värmepumpanläggning.

Du behöver inte förboka ditt besök. Om du däremot vill diskutera ett så kallat snabbkasseärende, se sidan 3, måste besöket först tidsbokas hos kontaktcenter, telefon 0176 - 746 77.

Att bygga i Norrtälje kommun

Information om bygglov, förhandsbesked, marklov,
rivningslov, anmälan enligt plan- och bygglagen
och strandskyddsdispens



Bygg- och miljökontoret
Box 808
761 28 Norrtälje
Besöksadress: Estunavägen 14, Norrtälje

Telefon: 0176 - 710 00, växel
E-post: bygg.miljonamnden@norrtalje.se
norrtalje.se