

Vad säger myndigheterna?

Bygglov

Innan plan- och bygglagen kom år 1987 var myndigheternas tjänstemän mera ute på fältet för rådgivning och kontroll. Sedan dess är varje byggherre sin "egen byggnadsnämnd". Idag måste därför de flesta som bygger skaffa konsult hjälp bl.a. för att visa hur man uppfyller de krav som ställs i lagar och föreskrifter. För att ta fram ritningar, beskrivningar och kontrollplan behöver man hjälp av en arkitekt eller byggnadsingenjör. Denne kan vara rådgivare i tekniska frågor och de som är certifierade kan åta sig uppdraget som kvalitetsansvarig.

Även om kommunen upplyser om att det krävs tillstånd av andra myndigheter är det ens egen skyldighet att söka tillstånd där så krävs. Ett bygglov kan i princip ges oberoende av tillstånd från andra myndigheter.

Bygglov krävs alltid för "ändrad användning" dvs. om en lada ska ändras till bostad, servering eller försäljningslokal. Bygglovansökan görs på en blankett som finns hos byggnadsnämnden. Man ska bifoga ritningar som visar befintligt och planerat utförande:

- Situationsplan behövs alltid. Den ska vara måttsatt och visa hur marken ska disponeras, t.ex. kundparkering och utfart mot väg.
- Fasadritningar behövs om man gör utvändiga förändringar.



Ritningar för bygglov och byggsamråd kan bestå av situationsplan, fasadritning, planritning och sektion. De ska visa utseendet före och efter ändringen.

- Planritning visar invändig planering
- Sektion visar byggnaden i genomskärning och redovisar bl.a. rums höjder

Byggnadsnämnden ska i många fall låta berörda grannar få yttra sig över den planerade förändringen. Byggnadsnämnden kan ge bygglov även om grannar är negativa. Räknas grannen som sakägare kan han dock överklaga bygglovets och därmed försena ärendet. Det är alltid bäst att informera grannar i god tid och vara beredd på kompromisser.

Med tanke på lukt och flugor kan befintlig djurhållning i närheten komma i konflikt med en planerad restaurang eller omfattande hotellrörelse. Det finns rekommenderade avstånd på ända upp till 500 m mellan djurstall och ny etablering. Detta är dock svårt att uppfylla i många byar.

Ett tips är att innan man satsar pengar på omfattande ritningar, kan man

ansöka om förhandsbesked. Till en sådan ansökan kan mycket enkla handlingar bifogas t.ex. karta och beskrivning.

Strandskydd

Sedan mitten av 1970-talet råder strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor både på land och i vatten för djur- och växtlivet. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Utmed Ölands och fastlandets kuster samt för öarna gäller ett utökat strandskydd på 300 meter. Sjöar och vattendrag i övrigt har ett skydd på 100 meter, för ett antal insjöar gäller dock 200 meter strandskydd. Inom ett strandskyddsområde får man inte utan dispens uppföra nya byggnader eller ändra en byggnad för ett annat ändamål än

vad den hade tidigare. Man får inte heller utföra anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där man annars hade kunnat vistas eller färdats fritt. Dispens söks normalt hos länsstyrelsen.

Sjöbodar och båthus har traditionellt aldrig använts som bostadshus, vare sig för permanentboende eller för fritidshus, däremot har de använts för övernattnings. Man lade i näten om kvällen, sov över i sjöboden eller båthuset och tidigt om morgonen gick man sedan ut och vittjade näten. Numera gäller dock att åtgärder som vidtas för att i sjöbod eller båthus varaktigt eller tillfälligt tillgodose bostadsändamål är dispenspliktiga. I anslutning till sjöbodar och båthus gäller allemansrätt, vilket medför att det inte är tillåtet att runt byggnaden anlägga staket, bersåer, grillplatser, trädgårdsland, flaggstänger etc.

Tillstånd enligt väglagen

För verksamhetens anslutning till allmän väg kan det krävas tillstånd enligt väglagen. Byggnadsnämnden och vägverket kan ge besked om detta.

Kulturhistoriskt värde

En äldre ekonomibyggnad eller det område byggnaden ligger i kan vara av särskilt stort kulturhistoriskt värde. Då kan det vara viktigare att byggnaden bevaras i sitt originalskick än att en ombyggnad sker. I vissa fall kan länsstyrelsen bidra till underhållsåtgärder. Byggnadsnämnden, länsmuseum och länsstyrelsen kan ge upplysningar.



Vid byggsamrådet deltar byggnadsinspektören, byggherren och en kvalitetsansvarig. Byggherren är oftast fastighetsägaren eller verksamhetens innehavare.

Byggsamråd och kontrollplan

Kommunens byggnadsinspektör hantarer bl. a. tekniska frågor. Minst tre veckor före byggstart ska man lämna in en bygganmälan till byggnadsnämnden. Man kan också göra bygganmälan redan vid bygglovansökan och ofta på samma blankett.

Byggnadsinspektören kallar därpå till ett byggsamråd före byggstart. Här ska man redovisa hur man uppfyller de tekniska krav som samhället ställer på en byggnad. Exempel på lösningar till dessa krav beskrivs i kapitlet *"Arkitektoniska och tekniska lösningar"*. Utöver bygglov bör man vid byggsamrådet ha fått övriga tillstånd som eventuellt krävs enligt väglagen, miljöbalken och kulturminneslagen.

Hur kraven ska uppfyllas i projektet redovisas i en kontrollplan. Vid enkla åtgärder kan byggnadsinspektören föreslå en mall med kontrollpunkter. I

annat fall ska man redovisa kontrollåtgärderna i en för projektet anpassad kontrollplan.

En person ska vara kvalitetsansvarig enligt Plan- och bygglagen (PBL). Den kvalitetsansvariges huvuduppgift är att se till att kontrollplanen följs under byggtiden. Ofta författas kontrollplanen av den kvalitetsansvarige.

Byggnadsinspektören upplyser om man behöver utföra och redovisa obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Denna utförs av behörig person. Ofta har firman som utför ventilationsinstallationen sådan behörighet.

Om det kommer att finnas anställd personal i ny verksamhet ska normalt regionalt skyddsombud yttra sig över ritningarna. För de flesta verksamheter som beskrivs här är aktuellt fackförbundet Hotell och Restaurang Facket, Kalmar-Visbyavdelningen. Skyddsombudet kan ha synpunkter på lokalutformningen och bör därför i god tid få ta del av ritningarna.

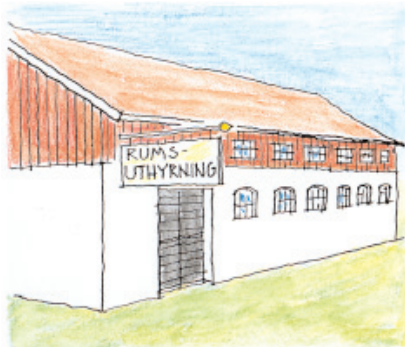
Brandskyddsdokumentation

En brandskyddsdokumentation ska upprättas. Den ska beskriva brandskyddet i den ändrade byggnaden. Vid enkla projekt kanske den kvalitetsansvarige kan upprätta sådan. I andra fall finns särskilda brandskyddskonsulter som hjälper till. Man kan alltså inte begära att räddningstjänsten ska tala om hur byggnadens brandskydd ska se ut. Brandskyddsdokumentationen ska överlämnas till räddningstjänsten och byggnadsnämnden.

I hotell- och restaurangverksamhet ska idag innehavaren redovisa hur

systematiskt brandskyddsarbete bedrivs. Till brandskyddsarbetet räknas även underhåll av material och utbildning av personal.

Polistillstånd



Uthyrning med minst fem stycken gästrum räknas som hotellverksamhet och kräver polistillstånd

Polistillstånd krävs för hotell, pensionat och vandrarhem om byggnaden har platser för minst nio stycken gäster eller har minst fem stycken gästrum. Det är vid denna gräns som brandskyddslagstiftningens hotellbestämmelser infaller.

Livsmedelslagen

För kafé- och restaurangverksamhet och livsmedelsförsäljning krävs tillstånd enligt livsmedelslagen. Kommunens miljöinspektör ska godkänna en livsmedelslokal innan den tas i bruk. Det är ett mycket gott råd att lämna in ritningar för granskningsutlåtande från inspektören redan på planeringsstadiet. För verksamheter, t.ex. hotell och restauranger ska man till miljöinspektören dessutom göra anmälan enligt miljöbalken. Blankett finns på kommunen.

Vid enskild vattentäkt ska man lämna utlåtande från laboratorieprov till miljöinspektören. Inspektören kan upplysa hur ofta prov ska tas och om vem som utför proven. Även enskild avloppsanläggning ska godkännas av miljönämnd eller miljöinspektör.

Tillstånd för alkoholserving



Kommunens alkoholhandläggare bedömer om tillstånd för alkoholserving kan ges

Inom kommunens socialnämnd finns en alkoholhandläggare. Denne bedömer om en restauranginnehavare bör ges tillstånd för alkoholserving. Härvid granskas bl.a. innehavarens erfarenhet och ekonomi samt lokalernas lämplighet.

Djurskyddslagen

Förprovning kallas det godkännande man måste ha från länsstyrelsen om man ändrar en byggnad för att där hålla djur. Detta gäller såväl nybyggnader som byggnader som tidigare använts för djurhållning. Närmare upplysningar om när förprovning krävs och vilka handlingar som ska ges in, lämnas av länsstyrelsens lantbruksenhet.