

Råd och anvisningar



Vid husbyggnation

uppd. 2025-02-03



Götene kommun

Inledning

Denna informationsbroschyr vänder sig till dig som ska bygga hus i Götene kommun. Här finns råd och allmänna anvisningar som är bra att känna till i samband med planeringen och utformningen av ditt nya boende och tomt. Målet är att anvisningarna ska vara ett hjälpmedel för dig att tillsammans med övriga husbyggare skapa ett väl sammanhållet bostadsområde och en trivsamt, trygg boendemiljö.

Götene kommun reserverar sig eventuella felskrivningar i denna broschyr. Är det något du undrar över ber vi dig kontakta kommunen.



Innehållsförteckning

Att köpa tomt 4

Vatten och avlopp, El och Bredband 5

Dagvatten, Energi och miljö 6

Gator 7

Detaljplan och nybyggnadskarta 8

Att söka bygglov 9

Kontrollansvarig 9

Tekniskt samråd 10

Startbesked 10

Utstakning 10

Annan lämplig läsning 11

Att köpa tomt

Intresseanmälan

För att köpa tomt behöver du anmäla ditt intresse. Det kostar ingenting att anmäla sig.

För information om hur du anmäler ditt intresse samt kontaktpersonen se kommunens hemsida www.gotene.se

Avtal

När du köper tomt av Götene kommun tecknas ett så kallat köpeavtal. I detta regleras alla juridiska mellanhavanden mellan kommunen och köparen.

Lagfart

Lagfart är en officiell registrering, i fastighetsregistret, av ett förvärv av fast egendom. Lagfart är ett bevis på att det är du som äger en tomt.

Av fastighetsregistret framgår tomtbeteckning, areal, vem som är lagfaren ägare, inteckningar med mera.

I samband med lagfart betalar du en stämpelskatt på 1,5 % av köpeskillingen för bostadstomten och en expeditionsavgift.

Byggnationskrav

Vid köp av bostadstomt från kommunen ställs krav på byggnation. Kravet har tillkommit för att tomter inte ska köpas i spekulationssyfte och innebär att köparen inom två år från tillträdet ska ha färdigställt en helårsbostad på tomten. Kravet är alltså en byggnad som uppfyller kraven för permanentbostad.



Vatten och avlopp

El och bredband

Vatten, avlopp och servisanmälan

I samband med byggnation ska du göra en servisanmälan till Götene Vatten & Värme. Med din servisanmälan begär du att bli ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar. Blankett för servisanmälan samt information om anslutningsavgift finns på Götene Vatten & Värme's hemsida: www.gotenevatten.se

Observera att servisanmälan ska vara inlämnad senast 6 veckor före byggstart. En besiktning av Götene Vatten & Värme skall utföras innan påkoppling.

Vid frågor kontakta Götene Vatten & Värme:
tfn: 0511-38 64 80
kundservice@gotenevatten.se



El

Kinneulle Energi är elnätsägare i stora delar av kommunen. Information om anslutningsavgift finns på www.kinneulleenergi.se och som kund väljer man efter etablerad anslutning fritt den elhandlare man önskar teckna avtal med.

Vid frågor om anslutning till elnätet i kontakta Kinneulle Energi:
tfn: 0511-34 55 00
kundtjanst@kinneulleenergi.se

I vissa norra delar av kommunen (exempel Österäng och Årnäs) är Ellevio elnätsägare. För anslutningsavgifter och frågor kontakta Ellevio:

tfn: 0771-53 53 00
www.ellevio.se

Om du är osäker vem som är elnätsägare kan söka på karta här www.natomraden.se

Bredband

Kinneulle Energi erbjuder fiberanslutning i vissa områden. Mer information finns på www.kinneulleenergi.se.

Vid frågor om anslutning till fibernätet kontakta Kinneulle Energi:
tfn: 0511-34 55 00
kundtjanst@kinneulleenergi.se

Dagvatten, energi och miljö

Dagvattenhantering

Det vatten som når tomten och de angränsande ytorna i form av regn- och smältvatten kallas dagvatten. I bebyggda områden ändras vattnets naturliga förutsättningar och vattnet leds från hårdgjorda ytor, som tak och asfalt, ofta direkt vidare via ledningar till vattendrag. Där orsakar det orenade dagvattnet överbelastning på vattendragens självrenande förmåga.

Dagvattnet bör därför ledas via ett fördröjningsmagasin på den egna tomten och därmed delvis infiltreras på tomten.

Från fördröjningsmagasinet leds sedan ett bräddavlopp vidare till det kommunala ledningsnätet i gatan. Ditt dagvatten får inte tas om hand på ett sätt som missgynnar dina grannar.

Tänk på följande:

- Välj helst genomsläppliga ytskikt (till exempel grus, jord, plattor eller gräs) istället för täta, som asfalt.
- Utnyttja vegetationsklädda ytor som sedumtak, gräsmattor och träd för att dagvattnet ska sjunka in, och rinna långsammare till sjöar och vattendrag.
- Samla upp takvatten i regnvattenstunnor.
- Avled vattnet från stuprör till diken eller infiltration i stenkistor.
- Höjdsätt mark och byggnader så att inga områden skapas där dagvattnet stängs inne och blir stående.
- Dag- och dräneringsvatten får inte kopplas till spillvattenledning.
- Vid bygglovansökan ska ett förslag bifogas på hur du tänkt lösa dagvattenhanteringen.

Uppvärmningssystem

Energi, uppvärmning och miljö hänger samman. Tänk igenom hur energieffektivt ditt hus kommer att vara. Driftskostnaden är den enskilt största kostnaden över tid för en byggnad.

En låg driftskostnad av ditt hus kommer därför att påverka livscykelkostnaden mycket över tid.

När du bygger nytt finns alla möjligheter att satsa på energieffektivitet från början. Mer information om att bygga energieffektivt hittar du hos din kommunala energi- och klimatrådgivare. De kan även ge kostnadsfri och opartisk rådgivning:

Det är kommunerna i Essunga, Grästorp, Götene, Lidköping, Vara och Skara som har en gemensam energi- och klimatrådgivning. Kontaktuppgifter till Energi- och klimatrådgivare hittar du på kommunens hemsida.

Tänk på miljön och välj en förnyelsebar värmekälla. Med förnyelsebar menas att de förnyas snabbt och att resursen är oändlig, detta till skillnad från fossila bränslen som är en ändlig resurs. Exempel på förnyelsebara värmekällor är solenergi, vind och vattenkraft.

Tänk på att om du ska installera jord- eller bergvärme så krävs först en anmälan till Miljö-Hälsa. Ansök via E-tjänsten, Värmepump – Anmälan.

<https://sjalvservice.gotene.se/oversikt>

Annan intressant information och kontaktuppgifter hittar du på Götene kommuns hemsida www.gotene.se

Gator

Gatorna utförs med asfaltsbeläggning. I samband med byggnationen av gatan har endast det första lagret asfalt lagts. Det andra lagret läggs oftast när samtliga tomter är bebyggda. Detta är viktigt att tänka på vid läggning av sten eller plattor och placering av murar. De gatuhöjder som anges på nybyggnadskartan avser första asfaltlagrets höjd och kommer därför att höjas med c:a 4 cm när topplagret är lagt. Gatorna kommer att vinterväghållas och belysas.

Vid frågor kontakta:

Förvaltningen för Service & Teknik, avd.
Gata/ Park:

Växel: 0511-38 60 00
service.teknik@skara.se

Placering av häckar

Häckar vid gata eller gatukorsningar ska placeras på den egna tomten så att dess bladverk inte når ut över tomtragränsen när häcken har vuxit upp. Det är viktigt att inte sikten försämras av utstickande vegetation. Fri sikt skall även upprätthållas, 10 meter i alla riktningar från korsningar (max 80 cm hög).



Upplag under byggtiden

Upplag av byggmaterial, befintliga fyllmassor eller inköpt grus och makadam för byggnationen, skall placeras på den egna tomten.

Jordmassor

Tomtköparen är skyldig att, på egen bekostnad, transportera bort stubbar och eventuella jordmassor, som inte ska användas för tomtens planering.

Borttransport av schaktmassor kan kräva tillstånd från Miljö-Hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsinspektör:
Växel, kontaktcenter: 0510-77 00 00
miljohalsa@lidkoping.se

Postlåda

Fastighetsägaren ansvarar för att postlåda monteras lättåtkomligt vid tomtragräns mot gata eller enligt Postnords anvisningar vid en specifik samlingsplats.

Detaljplan och nybyggnadskarta

Detaljplan

Detaljplanekartan med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som en kommun tar fram för att reglera användningen av mark och vattenområden.

Planerna är bindande och därför avgörande vid prövning av bygglov. Detaljplanekartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter kommunen medgivit.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om vad som får byggas, till exempel småhus, flerbostadshus, parker eller gator.

Det finns även bestämmelser för hur stora byggnaderna får bli och ibland också hur de ska se ut. Detaljplanen kan ibland också innehålla bestämmelser av skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, områden eller värdefull natur.

I kommunen finns cirka 150 antagna detaljplaner. För att hitta detaljplanen du söker kan du använda karttjänsten på kommunens hemsida, det går också bra att kontakta byggavdelning via:

Växel: 0511-38 60 00

miljo-ochbygglvnamnden@gotene.se

Nybyggnadskarta

Inom område med detaljplan ska bygglovansökan innehålla en nybyggnadskarta. Kartan beställs från kommunens GIS-ingenjör.

Av nybyggnadskartan framgår fastighetens form och mått samt befintliga byggnader. Här framgår också de begränsningar som detaljplanen föreskriver samt anslutningspunkter för vatten och avlopp.

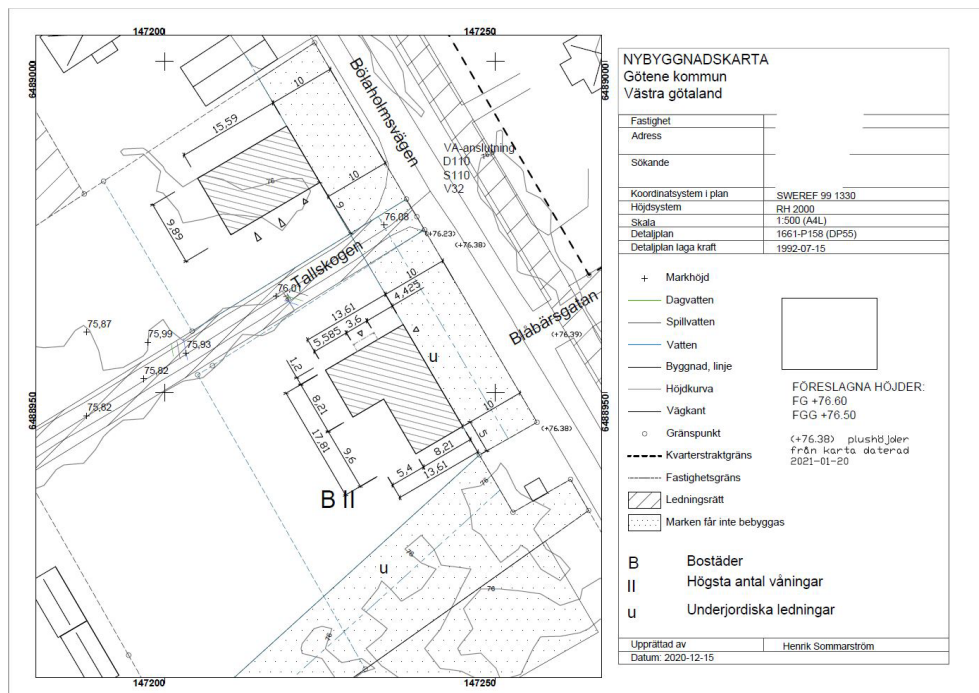
På kartan ska sökanden rita in den sökta byggnationen med längd- och breddmått, avstånd till tomtgräns samt föreslagen färdig golvhöjd/sockelhöjd.

För nybyggnadskarta tas ut en avgift som fastställts av kommunfullmäktige, för aktuella priser se kommunens hemsida.

För beställning av nybyggnadskarta kontakta GIS-ingenjör via:

Växel: 0511-38 60 00

miljo-ochbygglvnamnden@gotene.se



Exempel på nybyggnadskarta

Att söka bygglov

Rådgivning

Innan projekteringsarbetet påbörjas kan du kontakta bygglovhandläggaren i kommunen för diskussion av hustyp, utformning, placering av hus med mera. Läs först igenom detta informationsblad och kolla igenom vad som gäller för din fastighet i form av detaljplan, se sidan 8.

Bygglovshandlingar

Följande handlingar ska bifogas en bygglovansökan:

1. Ansökan, blankett
2. Nybyggnadskarta, se sidan 8
3. Ritningar på det blivande projektet i skala 1:100 (Fasad-, plan- och sektionsritningar)
4. Anmälan om kontrollansvarig, blankett
5. Teknisk beskrivning, i den tekniska beskrivningen redovisas de tekniska lösningarna som används i byggnaden.

Ansökan görs enklast på kommunens hemsida via E-tjänst – Bygglovansökan

För ytterligare information om vad din ansökan och ritningar ska innehålla och exempelritningar samt vad en teknisk beskrivning är besök gärna kommunens hemsida eller kontakta oss via:

Växel 0511-38 60 00

miljo-ochbygglovnamnden@gotene.se

Vad händer med din ansökan?

1. Din ansökan registreras. Du får en bekräftelse på att ansökan har kommit in. Ibland kan en komplettering av ansökan begäras in (vid bristfälliga eller om det saknas handlingar). När handlingarna är kompletta sker en prövning mot gällande lagar och regler samt mot detaljplanens bestämmelser. Om handlingarna följer gällande regelverk utfärdas ett bygglov, senast inom 10 arbetsveckor.
2. Innan du får påbörja byggnadsarbetet måste dock ett tekniskt samråd hållas och ett startbesked utfärdas.

3. Byggnadsarbetet måste påbörjas inom 2 år från datumet då bygglovet beviljats och avslutas inom 5 år, i annat fall upphör bygglovet att gälla. Innan byggnadsarbete kan påbörjas måste ett startbesked utfärdats (se nästa sida) samt att 4 veckor måste ha gått sen bygglovet beviljats.

För att läsa mer om byggprocessens olika steg läs gärna mer på kommunens hemsida eller på Boverket:

www.gotene.se

www.boverket.se

Kontrollansvarig

För byggnation av ett bostadshus ska det finnas en kontrollansvarig som ska bistå byggherren (den sökande) med råd och vara behjälplig med teknisk sakkunskap. Den kontrollansvarige ska:

- Vara certifierad samt ha en självständig ställning till den som utför byggnadsåtgärden.
- Närvara vid tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd.
- Hjälpa byggherren med att ta fram ett förslag till kontrollplan för den aktuella åtgärden. Det är visserligen byggherrens ansvar att se till att kraven i PBL (Plan- och bygglagen) uppfylls och att kontroller görs i tillräcklig omfattning, men den kontrollansvarige ska se till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor för åtgärderna följs samt att nödvändiga kontroller utförs.
- Hjälpa byggherren att identifiera avfall och återanvändbara byggprodukter som bygg- och rivningsåtgärder kan ge upphov till.

Förslag på personer som uppfyller ovanstående kriterier finner du på kommunens hemsida.

Via Boverket kan man hitta och söka alla Kontrollansvariga som är certifierade:

www.boverket.se/sv/om-boverket/tjanster/hitta-certifierade/

Tekniskt samråd

Innan byggnadsarbetet får påbörjas ska det hållas ett tekniskt samråd och ett startbesked utfärdas. Vid detta möte ska byggherren samt den kontrollansvarige närvara.

Senast till det tekniska samrådet ska följande handlingar inlämnas:

- 1. Förslag till kontrollplan-** För varje byggnation ska en kontrollplan finnas. I den fastställs vilka kontroller som ska utföras samt vilka handlingar som skall inlämnas till Miljö- och bygglovnämnden. Tänk på att kontrollplanen ska vara anpassad till sitt specifika objekt och föregås av en riskbedömning. Den kontrollansvarige kan hjälpa dig att upprätta förslag till kontrollplan.
- 2. Konstruktionshandlingar.**
- 3. Brandskyddsbeskrivning-**
En brandskyddsbeskrivning ska upprättas och inlämnas. Omfattningen på dokumentationen varierar beroende på byggnadens art. Till exempel. bör alltid brandcellsindelning, brandklasser, skyddsavstånd och utrymningsvägar redovisas.
- 4. Energiberäkning-** Boverkets byggregler ställer krav på hur mycket energi ditt nybyggda hus får använda och därför behöver en energiberäkning inlämnas
- 5. VVS-ritningar-** Ritningar på värme, ventilation och sanitet ska lämnas in. På ventilationsritningen ska beräknade luftflöden i byggnaden redovisas.
- 6. Intyg om tecknad färdigställandeskydd-** Ett färdigställandeskydd är antingen en försäkring eller en bankgaranti. Skyddet är tänkt att hjälpa byggherren i egenskap av konsument om entreprenören till exempel har gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sina åtaganden.

Andra handlingar kan vara nödvändiga att lämna in, det framgår av kallelsen du får när ett bygglov beviljas.

Startbesked

Innan byggstart ska ett startbesked utfärdas. Detta sker som regel efter det tekniska samrådet, om samtliga handlingar har inlämnats. OBS! Innan startbeskedet får utnyttjas måste det gått 4 veckor sedan bygglovet beviljats. Om en byggnation påbörjas utan startbesked eller innan 4 veckor har passerat utdöms en betydande sanktionsavgift.

Utstakning

Innan byggstart ska husets läge stakas ut. Byggherren (den sökande) ansvarar för att huset blir byggt på rätt plats och enligt beviljat bygglov. Utstakning och lägeskontroll ska utföras av mätningskompetens person (sakkunnig). Husets läge i plan och höjd ska redovisas med koordinater och höjd i ett digitalt format som kan läggas in i kommunens kartsystem.

På kommunens hemsida finns mer information om byggprocessen, vad som krävs för att få ta en byggnad i bruk m.m samt kontaktuppgifter.

Växel: 0511-38 60 00

www.gotene.se

Miljo-ochbygglovnanden@gotene.se



Utstakning

Förslag till vidare läsning

På nedanstående hemsidor finns mycket matnyttig information inför din byggnation.

Konsumentverket – Dina rättigheter -Hantverk och renovering

<https://www.hallakonsument.se/omrade/hantverkare-och-renovering/>

Bygglov och anmälan – Byggprocessen

www.boverket.se

Att bygga energieffektivt

www.energimyndigheten.se

Radon i bostäder

<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/radon/>

Småhusföretag till din tjänst

<https://www.hus.se/hustillverkare/>

Husknuten i Västra Frölunda, en permanent husmessa med Sveriges mest populära hustillverkare.

www.husknuten.se