

BOSTADSBYGGNADSPROCESSEN

Utveckling av bostadsprojekt i samverkan





OM PROCESSEN

Arbetet med ett bostadsprojekt från idé till genomförande och förvaltning är oftast en lång och komplex process. Många steg och beslut skall tas av olika aktörer på vägen mot ett förverkligande. Intressekonflikter uppstår ofta under processens gång. Exploatören, samhället och allmänheten kan ha olika uppfattning om värdet av ett aktuellt bostadsprojekt, vilket kan försvåra och försena processen.

Förståelse och respekt för de olika parternas roller, profession och förutsättningar är avgörande. Samverkan, kommunikationen och kreativa möten, med de involverade personerna i processen, är nyckeln till en effektiv och lyckad bostadsbyggnadsprocess.

Tillsammans löser vi de arbetsuppgifter som projektet kräver för ett förverkligande.

Denna handledning beskriver översiktligt de olika skedena och aktiviteterna, samt aktörernas roller och ansvar genom hela processen. Målet är att förbättra och effektivisera bostadsbyggnadsprocessen, så att fler attraktiva bostäder kan byggas på olika platser i staden, för olika kundgrupper och till rimliga boendekostnader.



IDÉSKEDET

En projektidé kan starta på många olika sätt och av olika aktörer. Oavsett varifrån idén kommer måste olika överväganden och bedömningar göras om projektets förutsättningar och om möjligheterna att kunna genomföra det. Idéfasen omfattar tiden från inlämnande av idé till besked om staden är positiv till att pröva att genomföra projektet.

I detta tidiga och viktiga skede av processen kan en hel del frågor belysas och besvaras som underlättar det kommande projektarbetet. Projektidén kan också överges om förutsättningarna för ett genomförande saknas. Noggranna överväganden i detta skede kan spara både tid, pengar och andra resurser.

Västerås stad välkomnar projektidéer från gamla och nya byggherrar. Kontakta fastighetskontoret eller stadsbyggnadskontoret med dina idéer.

Staden kan även aktivt söka byggherrar till projekt genom markanvisningstävlingar.

Bedöma idé

Det första som händer är att staden i dialog med byggherren bedömer projektidén utifrån vad det tillför staden och utifrån förutsättningarna att genomföra idén.



Staden

Ligger projektet i linje med översiktsplanen och bostadsstrategiska programmet? Finns det detaljplan, måste den ändras?

Muntligt besked om att gå vidare och fördjupa idén eller avbryta.



Byggherre

Enkel skiss presenteras med översiktlig beskrivning: Var ligger projektet, vad innehåller det (antal bostäder, upplåtelseform)

Fördjupa idé



Staden

Bedömning av konsekvenser, bland annat infrastruktur, miljö och tekniska frågor



Byggherre

Bedömningar av bland annat marknad, kostnader, lönsamhet och finansiering

Tillsammans

Översiktlig riskbedömning, diskutera förväntningar på varandra

Diskutera roller och ansvar

Genomgång av planprocessen

Staden lämnar muntligt besked att pröva projektet i bygglov eller detaljplan. Om staden är markägare tecknas markanvisningsavtal och en projektledare hos fastighetskontoret utses.



PLANSKEDET PROGRAMSKEDET

Efter det att en projektidé har tagits fram, i ett nära samarbete mellan staden och intressenten, startar en planprocess. Byggherren eller staden lämnar in en ansökan om planläggning till stadsbyggnadskontoret.

Det går också att ansöka om planbesked. Syftet med detta är att få ett besked om byggnadsnämnden avser att inleda en planläggning eller inte, samt att få en tidplan för planarbetet.

När en ansökan om planläggning kommit in till stadsbyggnadskontoret görs en bedömning om ansökan stämmer med kommunens översiktsplan och andra allmänna intressen. Projektidén prövas mot platsens och markens förutsättningar, påverkan på natur- och kulturvärden, stadsbild, sociala behov och intressen, behov av infrastruktur och kommunala investeringar mm.

Ett samarbete inleds sedan mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren där skisser och annat underlag tas fram, ofta med konsult hjälp. I större planprojekt sker samarbetet i en projektgrupp med representanter för stadens förvaltningar och bolag.

Planarbetet indelas i olika skeden och beslut tas av byggnadsnämnden i respektive skede. Planförslaget redovisas under samråd och granskning för fastighetsägare, grannar och förvaltningar. Möjligheterna till påverkan är störst i det inledande skedet.

Under hela planprocessen görs en prövning av projektet. Byggnadsnämnden kan lägga ner planarbetet med hänsyn till utfallet av samråds- och granskningsskedet.



PLANSKEDET PROGRAMSKEDET

Beslut om uppdrag

När uppdraget är beviljat av byggnadsnämnden, fortsätter staden, byggherren och övriga berörda att tillsammans utarbeta ett planförslag



Staden

Startar tidiga diskussioner mellan byggherren, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret kring möjligheten att genomföra projektet. Viss del av denna dialog har redan påbörjats i idéskedet

Stämmer av mot gällande planer, program och prioriteringar; att projektet går att genomföra och att projektet tillför staden ett "mervärde"

Lämnar planbesked, om ett sådant har sökts

Byggnadsnämnden beslutar om planuppdrag



Byggherre

Arbetar med komplettering av projektidén, omfattning och utformning

Genomför ytterligare undersökningar och analyser för att stärka idén

Handlar upp konsulter för detaljplaneskedet
Tar nödvändiga investeringsbeslut för det fortsatta arbetet med projektet

Utser Arbetsmiljösamordnare för projektering och planering (Bas-P)

Tillsammans

Ha en bra och tydlig kommunikation, där stadens förvaltningar, bolag och byggherren går i takt



PLANSKEDET

PROGRAMSKEDET

Utarbetande av planförslag

När uppdraget är beviljat av byggnadsnämnden, fortsätter staden, byggherren och övriga berörda att tillsammans utarbeta ett planförslag



Staden

Tar tillsammans med byggherren fram olika underlag och utredningar; markföroreningar, geoteknik, arkeologi, buller, risker, naturvärden och dagvatten. I mer omfattande planprojekt görs också en miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Gör en grov projektering av vägar och ledningar

Gör en tidplan för planarbetet

Avsätter tillräckliga resurser för planarbetet

Upprättar exploateringsavtal som styr genomförandet. Avtalet ska vara klart innan planen antas

Tillsammans

Sätt upp gemensamma och tydliga mål för projektet/planen

Gå igenom och skapa samsyn kring förutsättningarna och gör en realistisk tidplan för projektet/planen

Se till att planarbetet styrs av tydliga besked, direktiv och riktlinjer (samtillsammans politiker och tjänstemän)

Skapa en erfaren och beslutsmässig projektgrupp, där stadens förvaltningar och bolag går i takt

Skapa förståelse/samarbete kring marknadsfaktorer

Gå igenom vad som krävs för att genomföra planen (ekonomi, gestaltning etc.)

Försök förutse eventuella invändningar mot detaljplanen



Byggherre

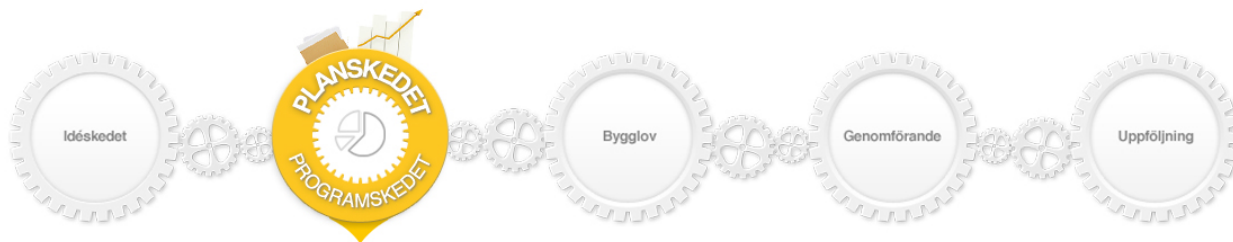
Utför analyser och utredningar av olika slag, både avseende marknad och teknik

Genomför tillsammans med staden en mark- & miljöutredning och upprättar vid behov även en handlingsplan för att hantera eventuella markföroreningar

Upprättar ett program för att styra arkitekten och andra konsulter i framtagandet av programskisser

Sammanställer projektets risker och möjligheter i en risk- och möjlighetsanalys, som sedan följer projektets i dess olika skeden. Denna har troligtvis gjorts även tidigare och då handlar det om att uppdatera denna

Tar fram projektets ekonomiska förutsättningar utifrån gällande krav (marknad och teknik) och gällande regelverk



PLANSKEDET PROGRAMSKEDET

Samråd

Staden samråder med berörda intressenter för att ge möjlighet till insyn och påverkan, samt att förbättra beslutsunderlaget och få tillgång till den kunskap som finns inom området.



Staden

Byggnadsnämnden beslutar att planen kan skickas på samråd



Byggherre

Medverkar vid samrådet

Samråder med berörda fastighetsägare, grannar och förvaltningar

Tillsammans

Försök förutse och ha en god beredskap för invändningar mot planen, och att stora förändringar kan ske eller till och med att planarbetet kan läggas ner

Granskning



Staden

Gör bearbetningar av planen i samråd med byggherren



Byggherre

Medverkar vid bearbetning av planen och vid behov med kompletterande utredningar

Byggnadsnämnden beslutar att planen ska ställas ut för granskning

Tillsammans

Ha en god beredskap för synpunkter vid utställningen

Förbered plangenomförandet



PLANSKEDET PROGRAMSKEDET

Antagande och laga kraft

Efter granskningen kan planen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. När planen har antagits dröjer det ca fyra veckor innan planen vinner laga kraft, om ingen överklagar planen.



Staden

Planen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige



Byggherre

Förbereder ett investeringsärende avseende beslut om igångsättningen av projektet

Tillsammans

Ha beredskap för att planen kan överklagas

Gör en gemensam utvärdering av planen och planarbetet

Ta tidig kontakt med lantmäteriförvaltningen avseende fastighetsbildning



BYGGLOV PROJEKTERING

Det här skedet kan, med fördel, påbörjas redan under planprocessen med informationsmöten mellan byggherren och representanter från stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar som kan vara berörda. I de tidiga mötena kommer många viktiga frågor att kartläggas vilket kommer att driva fram hela processen snabbare. Tydlig dialog och kommunikation är en förutsättning för ett bra resultat i det här skedet. Det är viktigt att alla parter har bra kunskap om detaljplanen, med gestaltungsprogrammet där sådant finns och andra förutsättningar som gäller. Avvikelser från detaljplanbestämmelserna ska lyftas i god tid. Det är endast i undantagsfall som avvikelser från detaljplanen medges när bygglov beviljas. Staden ska vara tydlig i sina krav och byggherren ska se till att allt material och all dokumentation är klar innan bygglov söks. Ansökan ska komma in till byggnadsnämnden i god tid.

Bygglovet prövas enligt Plan- och bygglagen, som anger vilka krav som ställs på byggnader och vilka är förutsättningar som gäller för lov, samt utifrån vad som är angivet i respektive detaljplan. Det är även viktigt att följa intentionerna i detaljplanen.

Att handlägga ett stort och komplext bygglov tar tid. Kvalitet på handlingar är viktig och kan underlätta och spara tid vid granskningen. Det underlättar granskningen om utemiljöns gestaltning redovisas på ett bra sätt och med stor detaljeringsgrad så att det framgår att byggnationen är anpassad till platsen och att naturförutsättningar på tomten tas tillvara.

För att vi ska bygga en hållbar stad som tilltalar många är det bra om projektet har en hög ambitionsnivå utifrån dess förutsättningar. Tänk på helhet och detalj, variation och harmoni, proportioner, materialverkan och konstnärlig utsmyckning. Det kan underlätta förståelsen för projektet om det finns en beskrivning från arkitekten.



BYGGLOV PROJEKTERING

Innan bygglov/projektering

Här följer ett antal aktiviteter som genomförs innan bygglov/projektering kan lämnas.



Staden

Informerar om bygglovprocessen och gör en ungefärlig tidplan

Informerar om vilka krav som kommer att ställas och vad som är viktigast att tänka på utifrån detaljplanen och planens intentioner

Tar fram en lista på vilka handlingar som behövs för hantering av lov (hjälp kan fås från e-tjänsten)



Byggherre

Färdigställer handlingar för bygglov ("Checklista" finns hos Stadsbyggnadskontoret-Bygglov)

Bevakar och ser till att fastighetsbildning blir färdigställd (ansökan ska lämnas in under planskedet)

Lämnar in bygglovsansökan, vilket kan ske digitalt

Utser Kontrollansvarig enligt PBL samt upprättat Kontrollplan

Tillsammans

Det är viktigt att ansökan är komplett och med rätt kvalitet för att den ska kunna hanteras. Kontakta gärna bygglovavdelningen för att avgöra om ansökan är fullständig



BYGGLOV PROJEKTERING

Under bygglov/projektering

Här följer ett antal aktiviteter som utförs under bygglov/projektering.



Staden

Granskar ansökan genom att kontrollera att den stämmer överens med detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningen

Underrättar grannar/sakägare om det förekommer avvikelse från planen och kontrollerar behov av yttranden från andra inom kommunen och andra myndigheter

Granskar byggnadsutformning och gör en bedömning om förslaget är estetiskt tilltalande och anpassat till sin omgivning

Granskar byggnadens placering/utformning med hänsyn till hälsokrav, byggnadens höjdsättning i förhållande till mark och omgivande byggnader, tomtlutning/markavvattning

Granskar behov av parkeringsplatser (handikapparkering) och om det finns plats för utevistelse/lek

Granskar tillgänglighet till och i byggnaden



Byggherre

Färdigställer förutsättningar och handlingar för projektet

Upprättar avtal om anslutningar av media, fjärrvärme, el, vatten och avlopp, bredband, telefoni och tv

Justerar och färdigställer produktionsbudget

Påbörjar marknadsföring/färdigställer för försäljning

Beslutar om start av försäljning

Tillsammans

Att ha kontinuerlig kontakt och dialog mellan byggherre och stadsbyggnadskontoret (Plan och Bygglov), samt lantmäteriförvaltningen är viktigt



BYGGLOV PROJEKTERING

Beslut om bygglov

När beslutet om bygglov är klart är det viktigt att tänka på vad beslutet innebär för genomförandet, vilka villkor som ska uppfyllas för att genomförandeskedet ska kunna påbörjas.

Beslutet om bygglov vinner laga kraft 4 veckor från det att kungörelsen meddelats i Post- och inrikes tidningar. Tänk på att det krävs startbesked för att börja bygga.



Staden

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov

Informerar om nästa skede, genomförandeskedet, och stadens krav



Byggherre

Färdigställer för byggstart



GENOMFÖRANDE BYGGNATION

I samband med bygglovets startar genomförandet/byggnationen av ett byggprojekt. Det är många moment och en del prövningar som ska göras. Vissa delar utförs av staden eller någon myndighet, medan andra delar utförs av byggherren.

De delar som handläggs av staden eller myndighet måste ofta påkallas av byggherren. En del av detta måste vara klart innan byggnation får påbörjas och andra delar måste vara klara innan en byggnad tas i bruk.

Var gärna i kontinuerlig kontakt med stadsbyggnadskontoret så kan de hjälpa till.

Innan genomförandet/byggnationen

När detta arbete ska starta är det viktigt att aktörerna har god kunskap om gällande detaljplan, exploateringsavtal, bygglov mm. Planera noga för samråd och se till att materialet skickas in i god tid. Ett väl genomfört samråd genererar startbesked, som är ett krav för att starta byggarbeten.

Här följer ett antal aktiviteter som genomförs i början av genomförandet/byggnationen.



Staden

Låter Lantmäteriförvaltningen utföra en lantmäteriförrättning

Håller tekniskt samråd, godkänner kontrollplan, utfärdar startbesked och följer en dagordning för samråd

Tekniska nämndens stab och Mälarenergi lämnar anvisningar för utbyggnad av gator och ledningar



Byggherre

Tar upp projektet för igångsättningsbeslut, som är ett internt beslut som de flesta behöver för att få byggstarta (beslut tas av ledning/styrelse/förvärvsutskott, beroende på företagets beslutsordning)

Genomför en finansieringsupphandling för att finansiera projektet

Fortsätter med marknadsbearbetning och försäljning/uthyrning under detta skede

Slutför detaljprojekteringen för att färdigställa bygghandlingar och beskrivningar

Upprättar Kontrollplan enligt PBL

Utser Arbetsmiljösamordnare för utförandet (Bas-U)



GENOMFÖRANDE BYGGNATION

Under genomförandet/byggnationen

Glöm inte bort att slutbesked behövs innan byggnaden får tas i bruk. Krav angivna i bygglovet, kontrollplanen, startbeskedet och kompletterande villkor måste vara uppfyllda innan slutbesked kan erhållas.

Här följer ett antal aktiviteter som utförs under genomförandet/byggnationen:



Staden

Utför arbetsplatsbesök

Utför slutsamråd- arbeten följer en given checklista/dagordning för slutsamråd

Beslutar om slutbesked



Byggherre

Genomför löpande informationsmöten med blivande kunder och hyresgäster

Genomför egenkontroller och funktionstester löpande för att säkerställa rätt leverans

Utför i slutfasen av detta skede besiktningar av olika slag. Slutbesiktningen ska genomföras av opartiska besiktningsmän

Skickar in ansökan om slutbesked, tillsammans med den dokumentation som behövs, i god tid innan byggnaden ska tas i bruk

Tar byggnaden i bruk när slutbesked erhållits. Inflyttningar kan ske i etapper och avslutar detta skede



UPPFÖLJNING FÖRVALTNING



Staden

Följer upp att exploateringen genomförs som exploateringsavtalet reglerar

Följer upp om det finns resterande punkter som ska uppfyllas enligt kontrollplanen enligt plan- och bygglagen, till exempel energiförbrukning



Byggherre

Ansöker om miljöcertifiering i förekommande fall

Genomför inflyttnings/boendeenkäter

Verifierar energiförbrukning

Genomför radonmätningar

Noterar garantifel och genomföra garantibesiktningar



ORDLISTA

Vanliga begrepp i bostadsbyggnadsprocessen från A-Ö

A

Area enligt svensk standard (SS 021054:2009)

Byggnadsarea (BYA)

Utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

Bruttoarea (BTA)

Utgörs av mätbara delar av samtliga våningsplan, begränsade av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet (Ljus och mörk BTA används också i olika sammanhang. Ljus betyder oftast över mark och mörk under mark)

Bruksarea (BRA)

Utgörs av en eller flera nyttjandeenheter eller grupper av sammanhörande mätvärda utrymmen, som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida eller på annat för mätvärdhet angivet sätt.

Bostadsarea (BOA)

Utgörs av utrymmen ovan mark inrättade för boende.

Biarea (BIA)

Utgörs av utrymmen inrättade för sidofunktioner till boende samt för utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende.

Lokalarea (LOA)

Utgörs av utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, sidofunktioner till boende, byggnaders drift eller allmänna kommunikationer.

BOA/BTA

Boareans procentandel av bruttoarean. Används för att beskriva den uthyrningsbara delen av huset bruttoarea, hur effektivt man lyckats använda byggnaden för boende. Kan uttryckas som procent av ljus BTA eller både ljus och mörk BTA. Utterliggare definitioner för olika areor finns i standarden.



ORDLISTA

Arbetsmiljö

Bas P

Byggarbetsmiljösamordnare för planering och projektering enligt arbetsmiljölagen (kap 3§6).

Bas U

Byggarbetsmiljösamordnare för utförande enligt arbetsmiljölagen (kap 3§7a).

B

Boendeformer

Hyresrätt

Den som hyr äger inte bostaden. Hyresgästen får inte själv överlåta, byta eller hyra ut hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Hyresvärden står normalt för all drift och underhåll av bostaden och fastigheten.

Bostadsrätt

Bostadsrätt är en upplåtelseform där man äger rätten att nyttja en lägenhet på obegränsad tid. Den som bor i en bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. Bostadsrätten kan överlåtas, belånas och den kan ärvas på samma sätt som andra tillgångar enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Äganderätt/småhus

Boendeform där ägaren har full äganderätt till fastigheten, oftast både marken och byggnaderna på denna. Marken kan i vissa fall upplåtas som tomträtt med kommunen som ägare. Tomträttsinnehavaren betalar då en årlig tomträttsavgäld.

Kooperativ hyresrätt

En blandform av hyresrätt och bostadsrätt. En kooperativ ekonomisk förening som har till uppgift att upplåta bostadslägenheter till sina medlemmar med hyresrätt. Medlemmar i föreningen betalar en medlemsinsats. Medlemsinsatsen kan återbetalas vid uppsägning av bostaden enligt lagen om ekonomiska föreningar.



ORDLISTA

Ägarlägenhet

Ägarlägenhet är en upplåtelseform som innebär att man äger sin lägenhet i ett flerbostadshus. Ägaren kan fritt disponera lägenheten, renovera och hyra ut, som man vill till skillnad från bostadsrätt. Ägarlägenheten är en fastighet som kan belånas och in-tecknas precis som en vill. Fastighetsägaren är medlem i en samfällighetsförening som äger och förvaltar de gemensamma delarna i huset och tomten.

Boendekostnad

Boendekostnaden kan variera stort beroende på projektets produktionskostnad upplåtelseform, skatteregler mm. Här dock några exempel på vad som ingår i en boendekostnad. En hyresgäst betalar månadsvis hyra för sin lägenhet. Hyran skall täcka såväl fastighetsägarens ränta och amortering (avskrivningar) på den investering som gjorts (produktionskostnaden), såsom kostnader för drift och underhåll. En bostadsrättsinnehavare betalar en månadsavgift till bostadsrättsföreningen. Avgiften skall täcka föreningens räntor och amortering för den del av investeringen (produktionskostnaden) som belånats i föreningen, samt för drift och underhåll av fastigheten. Bostadsrättsinnehavarens skall också betala ränta och amortering på de lån han tagit för köpet av bostaden, samt de kostnader som det inre underhållet av lägenheten kräver.

Bygganmälan

I stället för lov krävs det anmälan för vissa åtgärder. Enbart anmälan ska göras i för ett antal lovbe-friade åtgärder som till exempel:

- rivning utanför planlagt område
- ändring av konstruktion och planlösning
- vissa installationer (hissar, eldstäder, ventilation, vatten och avlopp med mera)
- ändring som väsentligen påverkar brandskyddet (nytt)
- ej lovpliktiga vindkraftverk (nytt)
- om punkt 2-4 här ovan ger upphov till farligt avfall (nytt)
- om det uppkommer rivningsmaterial som innehåller farligt avfall ska det framgå av anmälan

Byggherre

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten, som t ex husbyggen och infrastrukturprojekt. Byggherren ska i sitt arbete ta med perspektiv på ägare, kund, bransch och samhälle. Byggherren är oftast fastighetsägaren och ansvarar bl.a. för bygglov och kontrollplan samt för att kvalitetssäkra hela byggprocessen. Byggherren tar i nutid och framtid ansvar för kunders/brukares behov, förväntningar och önskemål genom att tolka och tydligt översätta dessa till krav och förutsättningar.



ORDLISTA

Byggherrekostnader

Byggherrekostnad är den del av den totala produktionskostnaden som inte innefattas av entreprenadkostnad. Här följer några exempel: Markköp, lagfart, fastighetsbildning exploateringsavtal, marksanering, utredningar, projektering, detaljplane- och bygglovavgift, projekt- och byggledning, kontroller och besiktningar, försäkringar, pantbrev och byggnadskreditiv, anslutning för värme, el, vatten och avlopp. Sist men inte minst moms, vilket utgör ca 20 % av hela produktionskostnaden.

Bygglov

Bygglov är ett skriftligt tillstånd, utfärdat av byggnadsnämnden och/eller dess tjänstemän. För att få bygglov beviljat krävs att vissa kriterier och förutsättningar uppfylls, till grund för dessa ligger plan- och bygglagen (PBL). I varje kommun regleras sedan förutsättningarna gällande byggrätten för fastigheter i de detaljplaner som gäller för respektive område.

Byggnadsnämnd

Byggnadsnämnden har det övergripande ansvaret för fysisk detaljplanering och myndighet-sutövning i samband med plan- och bygglovverksamhet, vilken regleras i plan- och bygglagen, PBL.

D

Delad entreprenad

När en beställare/byggherre väljer att upphandla byggnader och mark i flera olika entreprenad-delar. Exempel: Byggnad, elinstallation, värmeinstallation, målning upphandlas var för sig med separata entreprenadkontrakt. Entreprenaderna kan vara antingen utförande- eller totalentreprenader. Delad entreprenad ställer stora krav på den byggledare som skall samordna byggnationen.

Detaljplan

En detaljplan ska upprättas inför större förändringar av mark- och vattenanvändningen eller för att reglera utformningen av bebyggelsemiljön. Planen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Under detaljplanarbetet vägs olika enskilda och allmänna åsikter samman. Planbestämmelserna i detaljplanen anger vad en tomt får användas för, till exempel bostäder, garage eller kontor. Vanliga planbestämmelser fastställer byggnaders maximala yta och höjd, antal våningar, om vinden får inredas och inom vilken del av tomten byggnaderna får uppföras. 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



ORDLISTA

planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön. Detaljplanen blir bindande när den antagits av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige och därefter vunnit laga kraft. För att bygglov ska kunna beviljas måste den planerade bebyggelsen överensstämja med bestämmelserna i detaljplanen.

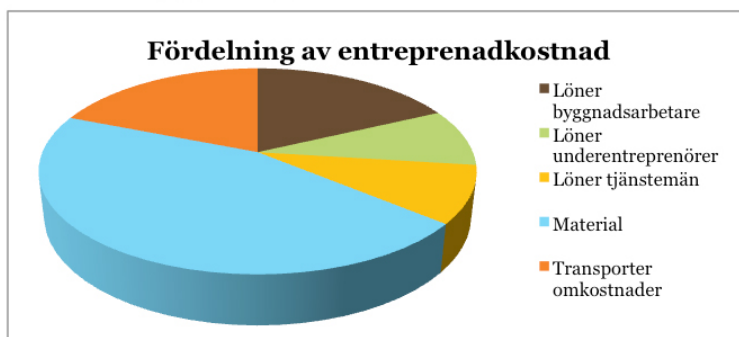
E

Entreprenadform

Med entreprenadform menas en typ av entreprenadavtal. På marknaden förekommer ett antal olika entreprenadformer, varav utförandeentreprenad och totalentreprenad är de två vanligaste. Vid en totalentreprenad är entreprenören ansvarig för både projektering och utförande, entreprenadavtalet bygger på allmänna bestämmelser för totalentreprenader (ABT). Vid utförandeentreprenader tillhandahåller beställaren färdiga bygghandlingar som ligger till grund för utförandet, entreprenadavtalet bygger på allmänna bestämmelser för utförandeentreprenader (AB). Utförandeentreprenad kan genomföras som generalentreprenad, delad entreprenad eller underentreprenad.

Entreprenadkostnad

Kostnader för byggnadsarbete, installationer och markarbeten. Entreprenörernas kostnader för löner, material och transporter, samt ett arvode för administration och vinst. Det pris byggherren betalar för att få en byggnad uppförd exkl. moms.



Entreprenör

Entreprenör är den som på en byggherres uppdrag uppför en byggnad eller en anläggning. Flera olika entreprenörer är involverade i genomförandet av ett byggprojekt/entreprenad. De vanligaste är byggentreprenör, el-entreprenör, ventilationsentreprenör, rörentreprenör och markentreprenör. Exempel på mindre ingående entreprenaddelar är, målning och golvläggning. En entreprenad kan brytas ner i många fler olika entreprenaddelar.



ORDLISTA

Ersättningsformer

Det finns i princip bara två olika ersättningsformer, fast pris eller löpande räkning. Fast pris kan indexregleras beroende av kostnadsutvecklingen i branschen, används oftast vid utförande över många år. Löpande räkning innebär att entreprenören får betalt för sina nedlagda kostnader samt ett arvode. Löpande räkning kan kombineras med takpris eller olika former av incitament för över respektive underskridande av budget eller riktkostnad.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas för att säkra och reglera genomförandet av en detaljplan. Exploateringsavtal tecknas både när kommunen äger marken som planläggs och när marken är privatägd. Avtalet reglerar vem som ansvarar för olika åtgärder samt när och hur åtgärder ska genomföras. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

F

Fastighetskontor

Handlägger och föredrar ärenden i fastighetsnämnden som rör mark- och exploateringsfrågor.

Fastighetsnämnd

Den politiskt tillsatta nämnden som beslutar i mark- och exploateringsfrågor.

G

Gatukostnadsersättning

Kommunen har möjlighet att genom avgifter från fastighetsägarna täcka kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser. Bestämmelserna om gatukostnader finns i 6 kap plan- och bygglagen.

Generalentreprenad

Generalentreprenad är en särskild form av utförandeentreprenad. Byggherren sluter avtal med en huvudentreprenör, oftast byggentreprenören, som i sin tur avtalar med ett antal underentreprenörer för att kunna genomföra entreprenaden.



ORDLISTA

K

Kontrollplan

Kontrollplanen beskriver vilka kontroller som ska ske, hur kontrollen ska gå till, och hur den ska verifieras och dokumenteras. Den kan vara allt från mycket enkel och innehålla några enstaka punkter till en mer avancerad med många kontrollpunkter, beroende på omfattningen av byggnationen. Av kontrollplanen ska också framgå vilka intyg, bestyrkanden och övriga handlingar som ska lämnas in till byggnadsnämnden. Detta är för att kontrollera att lagstiftningen följs. En kontrollplan krävs för alla lov- och anmälanpliktiga åtgärder. Byggherren/sökanden ansvarar för att ta fram kontrollplanen och den ska lämnas in så tidigt som möjligt, gärna vid ansökningstillfället. Utan kontrollplan kan inget startbesked lämnas.

M

Markanvisning

Genom markanvisningsbeslut fördelar staden mark till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. Den byggherre som får en markanvisning har under en viss tid och under vissa villkor rätt att ensam förhandla med staden om ny exploatering av marken. Markanvisningsbeslut fattas av Fastighetsnämnden.

P

Plan- och bygglagen, PBL

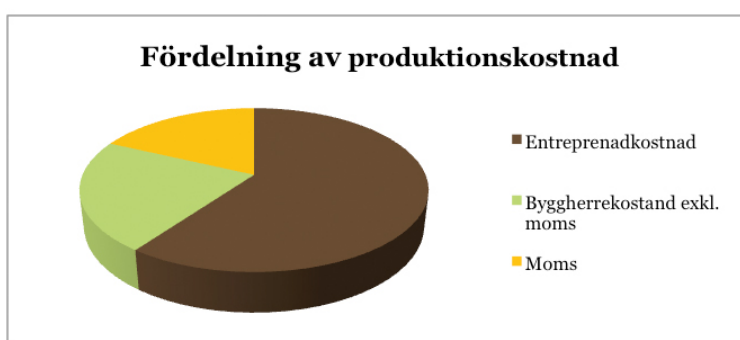
I lagen finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens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



ORDLISTA

Produktionskostnad

De totala kostnaderna för att genomföra ett bostadsprojekt kallas produktionskostnader. Produktionskostnaderna består av två delar, entreprenadkostnader och byggherrekostnader.



Projektering

Projektering avser arbete med att framställa ritningar, bilder och beskrivningar för de byggnads- och de markarbeten som skall utföras. Projektering pågår från idéskedet fram till byggstart och i vissa fall även under byggnationen. Man brukar indela projekteringen i programhandlingar, bygglovhandlingar, systemhandlingar och bygghandlingar. Till slutbesiktning upprättas relationshandlingar, drift- och underhållsinstruktioner för användning i förvaltningsskedet.

S

Slutbesked

När byggherren har visat att alla krav är uppfyllda, godkänner byggnadsnämnden åtgärden med ett slutbesked. De ställda kraven finns i lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller i beslutet om kompletterande villkor. Byggnaden får inte tas i bruk innan man fått ett slutbesked. Om inflyttning sker eller att byggnaden på annat sätt används innan slutbesked, kan en sanktionsavgift tas ut.

Stadsbyggnadskontor

Stadsbyggnadskontoret arbetar med fysisk planering och bygglovhantering i Västerås stad. Stadsbyggnadskontorets ambition är att i samarbete med västeråsarna planera och utveckla en attraktiv, levande, trygg och säker stad. Kontoret ska verka för ett hållbart Västerås, en god hushållning med naturresurser och en god arkitektur. Planavdelningen handlägger och bereder ärenden till byggnadsnämnden för beslut kring kommunens planläggning och bygglovavdelningen handlägger och bereder ärenden om bygglov.



ORDLISTA

Startbesked

Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en lov- och anmälningspliktig åtgärd får påbörjas. För att kunna göra den bedömningen behöver bygglovs-handläggarna ha möjlighet att se olika handlingar som visar utförandet. Om byggnationen påbörjas innan man fått startbesked kan byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift.

V

Västerås Stad

I texterna förekommer och hänvisas till Västerås Stad som ansvarig eller kontakt i olika frågor och sammanhang. Västerås Stad består många olika förvaltningar och politiskt tillsatta nämnder. De förvaltningar som oftast förekommer i bostadsbyggnadsprocessen är stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, tekniska nämndens stab, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och lantmäteriförvaltningen. De viktiga politiska nämnderna i sammanhanget är byggnadsnämnden och fastighetsnämnden.

Ö

Översiktsplan

En översiktsplan är ett handlingsprogram som visar hur kommunen ser på mark- och vattenanvändning och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Den visar också hur vi ska hushålla med mark, vatten, energi och råvaror liksom hur hänsyn ska tas till människors hälsa och säkerhet. Översiktsplanen är en viktig kunskapskälla. När beslut fattas om planläggning och lokalisering av bebyggelse, liksom om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras, måste hänsyn tas till en rad intressen. Översiktsplanen ger en samlad bild av värden och risker, exempelvis natur- och kulturvärden, intressanta friluftsområden, värdefulla grus-, berg- och vattentillgångar med mera. En översiktsplan är vägledande för fortsatt planering och prövning av enskilda ärenden som gäller planering, byggande och resurshushållning. Det kan gälla detaljplaner, bygglov, tillstånd till täkt, skogsavverkning med mera.



PROJEKTET

Västerås stad och Sveriges Byggindustrier startade det här projektet för att se vad vi kan göra för att effektivisera vår gemensamma bostadsbyggnadsprocess. Vi tror att vi genom god samverkan och förståelse för varandras verkligheter kan bli effektivare och därmed kunna nå de övergripande målen för projektet: Bygga mer, Bygga med lägre kostnader, Bygga i hela staden och inte enbart i de mest attraktiva lägena, Bygga olika upplåtelseformer, Bygga vackert och Bygga hållbart.

Vi har inom projektet beskrivit våra processer och identifierat vilka svagheter som fanns i vårt arbetssätt. Sedan har vi beskrivit hur vi vill jobba tillsammans och det arbetet har vi dokumenterat i den här applikationen. Har ni synpunkter, vänd er till oss som jobbat i projektet: Mikael Pettersson Sjölund från Aros Bygg och Förvaltning, Thomas Rylander från Peab, Jens Almcrantz från NCC, Per Widerstedt från Mimer, Vesna Kranjec från Västerås stad, Stadsbyggnadskontoret, Hans Larsson Västerås stad, Stadsbyggnadskontoret och Kerstin Enæus, Västerås stad, Fastighetskontoret.