

Processen.

Ett hus blir till – från idé till färdig byggnad



BYGGFÖRETAGEN

Inledning

Vi bor, jobbar och tillbringar en stor del av våra liv i hus och byggnader.

Oavsett om byggherren är en privatperson, ett företag, kommunen eller staten ska varje beslut under plan- och byggprocessen fattas i ett större sammanhang och olika intressen vägas mot varandra.

Vilka etapper måste klaras av innan ett hus är inflyttningsklart? Vilka yrkesgrupper är involverade? Vem ansvarar för vad?

Här får du följa med på resan när ett hus blir till. Det blir en genomgång av alla steg som tar ett projekt från idé, genom planskede och genomförande, fram till en färdig byggnad.

Under processens gång är många aktörer med olika incitament och kopplingar till varandra involverade:

- **Kommunen** har en roll som planmyndighet och ansvarar för att bebyggelsen är lämplig enligt kraven i plan och bygglagen, PBL. Ibland agerar kommunen som markägare och överlåter mark till byggherrar. I vissa fall kan kommunen, eller kommunala bolag, också agera byggherre. Kommunen har också ansvar för teknisk och social infrastruktur som till exempel VA-nät, gator eller skolor.

- **Byggherren** är den aktör som förverkligar ett projekt under de förutsättningar som marknaden tillåter, antingen i egen regi eller med hjälp av byggentreprenörer. När byggnaden uppförs är byggherren oftast ägare av marken som ska bebyggas, men det varierar om köpet skett före detaljplaneskedet, under planskedets gång eller efter att planen antagits. Byggherren kan vara en enskild fastighetsägare, ett privat bolag, ett offentligt ägt bolag eller ett offentligt organ.

- **Staten** ger grundläggande förutsättningar och restriktioner för var och hur bebyggelse får uppföras. Det sker med rättsliga, administrativa och ekonomiska styrmedel. Staten representeras av flera olika myndigheter och verk som alla har olika ansvarsområden. Länsstyrelsen agerar både som rådgivande organ och tillsynsmyndighet. Beroende på projekt kan också sektorsmyndigheter, som till exempel Lantmäteriet eller Trafikverket, ha synpunkter. Staten kan också vara byggherre eller fastighetsägare.

För att ett hus ska byggas får ingen av dessa tre aktörer anse att projektet är olämpligt utifrån sina respektive perspektiv. Därför kräver allt byggande samordning och avvägning – en typ av kompromissande som innebär en komplicerad process längs vägen.

Utöver kommun, byggherre och stat finns också regionala aktörer kopplat till exempelvis kollektivtrafik, miljöorganisationer och grannar med möjlighet att överklaga byggandet, allmänheten som har rätt att ha synpunkter, och konsulter som är engagerade i olika skeden.

Lyckade projekt kännetecknas av att alla berörda parter i processen börjar samarbeta tidigt så att rätt beslut kan fattas i rätt tid utifrån rätt förutsättningar.

De 38 stegen:

Idéskede Steg 1-6

- Idé
- Markförvärv
- Förstudie
- Undersökningar
- Idéskiss
- Förslag till kommunen

Planskede Steg 7-14

- Planbesked
- Beslut om planuppdrag
- Program
- Utarbetande av planförslag
- Plansamråd
- Granskning
- Detaljplanen antas
- Detaljplanen överklagas

Genomförandeskede Steg 15-35

- Detaljplan börjar gälla
- Fastighetsbildning
- Gemensamma anordningar byggs
- Val av entreprenadform
- Eventuell förstudie
- Programskede
- Systemprojektering
- Bygglov
- Detaljprojektering
- Försäljning och uthyrning
- Tekniskt samråd – startbesked
- Utstakning och lägeskontroll
- Inköp av resurser
- Tillfälliga anordningar byggs
- Markarbeten
- Fornlämningar
- Grundarbeten
- Husets stomme, väggar och tak byggs
- Installation och inredning
- Slutkontroll och besiktning
- Slutsamråd och slutbesked

Förvaltningsskede Steg 36-38

- Byggherren övertar byggnaden
- Inflyttning
- Förvaltning

Idéskede

1 Idé

Någon får en idé efter en initial analys av bostadsbehovet på platsen: Här skulle man kunna bygga bra bostäder! Ibland är det enskilda företag, ibland är det kommunen som tar initiativet.

Den som äger byggprojektet kallas för byggherre. En del byggherrar bygger själva, andra anlitar en byggtreprenör. När huset är färdigt kan byggherren antingen sälja det till någon annan eller behålla det själv för att använda eller hyra ut. Den som äger det färdiga huset kallas för fastighetsägare.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

2 Markförvärv

Ibland äger byggherren redan marken, men ofta köps marken till varje fastighetsprojekt. Om marken ägs av kommunen ansöker man om markanvisning, det vill säga ett löfte om ensamrätt att förhandla villkor för kommande markköp av viss mark, under viss tid och vissa villkor.

En markanvisning kan antingen ske genom anbudsförande eller en direktanvisning då kommunen utan anbud utser en byggherre. Ibland utlyser kommunen en markanvisningstävling där de, förutom markpriset, också värderar förslag på hur den framtida bebyggelsen ska utformas.

Det företag som har fått markanvisningen kan, när detaljplanen är klar, antingen få köpa marken eller få en tomträtt. Tomträtt är en nyttjanderätt; en sorts hyra av marken med besittningsrätt under en avtalad tid.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

3 Förstudie

Byggherren börjar förberedelserna. Vilka personer skulle vilja bo här? Vad är viktigt för dem i deras boende? Vilka förutsättningar finns i området? Vad säger kommunens översiktsplan? Vilka restriktioner finns enligt miljöbalken, genom till exempel riksintressen, strandskydd, artskydd eller biotopskydd? Är området bullerutsatt? Hur ska bygget finansieras?

Många olika avdelningar inom företaget är engagerade i att ta fram underlag till beslutet. Ofta tas också en underhandskontakt med tjänstemän i kommunen.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

4 Undersökningar

Markförhållanden och omgivningar undersöks. Hur stort hus kan man bygga? Vilka byggtekniker är möjliga? Även jordlager och berggrund bör redovisas då geotekniken är viktig i detta skede samt att nämna eventuell förekomst av kända föroreningar eller bullerstörningar.

Ansvarig: Byggherren

5 Idéskiss

En arkitekt anlitas för att ta fram en idéskiss. Idéskissen är ett förslag på hur huset skulle kunna se ut, hur det kan placeras och ibland också vilka funktioner som kan finnas i huset.

Idéskissen är det första steget i en lång process där arkitekten tar fram alltmer detaljerade ritningar.

Ansvarig: Byggherren

6 Förslag till kommunen

När byggherren har bestämt ungefär vilket hus de skulle vilja bygga lämnas förslaget in till kommunen. Om det tänkta huset rymms inom detaljplanen för området kan man direkt gå vidare med projektet.

Om det inte finns någon detaljplan för området, eller om förslaget inte rymms inom den existerande detaljplanen, kan byggherren börja med att ansöka om ett planbesked.

Ansvarig: Byggherren

Planskede



Foto © Rosie Alm

Idéskede

Planskede

7 Planbesked

Olika tjänstemän inom kommunen granskar förslaget och bedömer om det är lämpligt att ta fram en ny detaljplan som gör det möjligt att bygga huset. Deras granskning utmynnar i ett beslut om kommunen ska inleda ett planarbete och när planen bedöms kunna antas. Ett planbesked ska lämnas inom fyra månader och går inte att överklaga.

Ansvarig: Kommunen

8 Beslut om planuppdrag

Kommunpolitikerna, oftast byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen eller ett utskott till den, ger kommunens stadsbyggnadskontor i uppdrag att starta detaljplaneprocessen genom att godkänna någon typ av beslutsunderlag (start-PM). Beslut om planuppdrag innehåller också vilka förutsättningar, och villkor som planläggningen prövas utifrån.

Stadsbyggnadskontoret är den förvaltning inom kommunen som hanterar byggfrågor. Det kan även heta stadsarkitektkontor, miljö- och byggkontor, plan- och byggkontor eller liknande.

Ansvarig: Kommunen

9 Program

Om större eller mer komplicerade frågor behöver utredas för att underlätta planarbetet kan kommunen börja planarbetet med ett så kallat program. I programmet sätter kommunen upp utgångspunkter och mål för detaljplanen.

Det är också vanligt att i detta skede göra kommunalekonomiska bedömningar av projektet. Om kommunen gör ett program får allmänheten, myndigheter och organisationer möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i ett programsamråd.

Ansvarig: Kommunen

10 Utarbetande av planförslag

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Beroende på detaljplanens omfattning och allmänhetens intresse kan kommunen välja olika formella förfaranden. De vanligaste är standardförfarande och utökat förfarande.

Planförslaget måste bygga på aktuellt kartmaterial (grundkarta) och en gällande förteckning över fastighetsägare. Ett flertal utredningar genomförs. I planförslaget ska konsekvenser framgå för berörda intressen och miljön. Ibland regleras kommunens och byggherrens åtaganden och kostnader i planarbetet i ett så kallat planavtal.

Ansvarig: Kommunen

11 Plansamråd

När planförslaget är klart skickas det ut på samråd så att myndigheter, fastighetsägare, organisationer, boende och andra intressenter får möjlighet att komma in med synpunkter. Samrådet är till för att samla information i ett tidigt skede av processen. Därför är det också vanligt att kommunen ordnar ett samrådsmöte för att berätta om förslaget. Synpunkter på förslaget bör lämnas i skriftlig form. Om det finns skäl kan kommunen ändra planförslaget med hänsyn till synpunkterna eller förklara varför synpunkterna inte beaktas i en samrådsredogörelse.

Ansvarig: Kommunen

12 Granskning

Efter eventuella ändringar ställs planförslaget ut för granskning. De som yttrat sig under samrådet och andra berörda ska få ett meddelande om att planförslaget ska granskas. Kommunen ska se till att planförslaget finns tillgängligt för granskning i minst två veckor. För stora exploateringar används ofta ett utökat förfarande med längre granskningstid i minst tre eller fyra veckor. Tiden får dock förkortas om alla är överens om det.

Kommunen sammanställer de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. När granskningsutlåtandet är färdigt ska kommunen så snart som möjligt skicka utlåtandet eller information om var det finns tillgängligt till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Ansvarig: Kommunen

13 Detaljplanen antas

När granskningstiden har gått ut antar kommunfullmäktige detaljplanen. I enklare fall kan kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden anta en detaljplan. När detaljplanen är antagen ska kommunen meddela berörda och anslå beslutet på sin anslagstavla.

Om kommunen äger marken skrivs markanvisningsavtal och därefter överlåtelseavtal. Om byggherren äger marken skrivs exploateringsavtal. Ibland sker detta redan innan arbetet med detaljplanen inleds. Överlåtelseavtalet respektive exploateringsavtalet är överenskommelser mellan kommun och byggherre om vem som ansvarar för olika åtgärder och deras finansiering när bebyggelsen ska utföras. Kommunfullmäktige/kommunstyrelse godkänner avtalet innan detaljplanen antas.

Ansvarig: Kommunen

14 Detaljplanen överklagas

Kommunens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen. Överklagande kan bara göras av den som är berörd. Överklagande kan också ske om någon anser att processen varit felaktigt genomförd; så kallat formaliafel.

Beslutet kan överklagas under tre veckor, räknat från när kommunen meddelar på sin anslagstavla att planen är antagen. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen, men då krävs prövningstillstånd.

Ansvarig: Annan

Genomförandeskede

Genomförande- skede

15 Detaljplanen börjar gälla

När tiden för överklagande har gått ut och ingen har överklagat vinner detaljplanen laga kraft och börjar gälla. Ofta informerar kommunen om nya detaljplaner på sin webbplats.

Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när mark- och miljödomstolen eller högre instans slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte har överklagats. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen upphävs och inte vinner laga kraft.

I detaljplanen anges en genomförandetid. Under den tiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planens bestämmelser.

Ansvarig: Lagstiftare och domstol

16 Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen innebär också ofta att de fastighetsrättsliga förhållandena behöver ändras så att till exempel fastighetsgränser flyttas och gemensamhetsanläggningar bildas. Detta sker på förfrågan av byggherren eller kommunen genom en lantmäteriförrättning som utförs av en kommunal eller statlig myndighet.

Ansvarig: Lantmäteriet

17 Gemensamma anordningar byggs

För att ny bebyggelse ska fungera på ett funktionellt sätt måste oftast olika typer av gemensamma anordningar byggas ut. Det kan vara fråga om tekniska försörjningssystem som VA, el- och teleledning samt allmänna platser som gator, torg och parker. Vid större exploateringar finns också behov av att bygga ut den kommunala servicen i form av förskolor, skolor och omsorgsboenden, samt säkerställa bra kommunikationer.

Utbyggnad av gemensamma anordningar pågår ofta samtidigt som själva bygget.

Ansvarig: Kommunen

18 Val av entreprenadform

Nu startar byggskedet. Byggherren kan välja att organisera projektet på olika sätt.

Vid en totalentreprenad låter byggherren ett annat företag ta ansvar för hela bygget från projektering till färdigt hus.

En utförandeentreprenad innebär att byggherren låter ta fram bygghandlingar med ritningar och beskrivningar. Sedan upphandlas en byggentreprenör som bygger huset enligt specifikationerna i bygghandlingarna.

Ansvarig: Byggherren

Punkterna 19-21 kan ibland göras under planprocessen om detaljplanen är hårt reglerad för att säkra genomförbarheten.

19 Eventuell förstudie

Om man inte har gjort en fullständig förstudie tidigare, så inventeras nu förutsättningarna för bygget.

Ansvarig: Byggherren

20 Programskede

I programskedet definieras slutproduktens mål, krav och egenskaper, vilka beskrivs i programhandlingar.

Ansvarig: Byggherren

21 Systemprojektering

Arkitekt, konstruktör och installationsprojektörer samordnar handlingarna så att de uppfyller både bygglagstiftningens och byggherrens krav. Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-P) bevakar att arbetsmiljön för utförande- och driftskede beaktas.

Ansvarig: Byggherren

22 Bygglov

Byggherren ansöker om bygglov hos byggnadsnämnden. I bygglovshandlingarna behöver det finnas en situationsplan baserad på en nybyggnadskarta med den planerade åtgärden inritad. Nybyggnadskartan beställs hos kommunen.

Bygglovsansökan bedöms utifrån den fastställda detaljplanen. Om ansökan avslås måste den bearbetas och lämnas in på nytt. Bygglovsbeslutet kan överklagas av den sökande samt grannar och andra sakägare där länsstyrelsen är första instans.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

23 Detaljprojektering

Detaljerade bygghandlingar tas fram. Dessa blir underlag för entreprenörernas byggnads- och installationsarbeten.

Ansvarig: Byggherren

24 Försäljning och uthyrning

Om bostäder eller lokaler i byggnaden ska säljas eller hyras ut, tas marknadsföringsmaterial fram och försäljning och uthyrning påbörjas. Bostadsrättsköparna har ofta möjlighet att göra inredningsval och påverka utseendet på sin blivande lägenhet.

När bostadsrättslägenheter byggs krävs ofta att en viss procent av lägenheterna är sålda innan bygget kan starta för att säkerställa att det finns en efterfrågan på bostäderna. Det är också vanligtvis ett krav från banken för att ge lån till bygget.

När hyreslägenheter byggs hyrs ofta ett visst antal av lägenheterna ut via kommunens bostadsförmedling.

Ansvarig: Byggherren

25 Tekniskt samråd – startbesked

Vid ett tekniskt samråd hos byggnadsnämnden går byggherren igenom hur arbetet ska planeras och organiseras, förslaget till kontrollplan och handlingarna i övrigt. Byggnadsnämnden kan därefter ge ett startbesked. Innan ett startbesked givits får inget enligt bygglovet påbörjas.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

26 Utstakning och lägeskontroll

Efter startbesked ska byggnadsnämnden låta staka ut byggnaden för att visa var den kommer att hamna på tomten. Dessutom görs en lägeskontroll för att försäkra att byggnaden är placerad på rätt ställe. Man kontrollerar om byggnadens storlek, mått, form, läge i plan och höjd stämmer med bygglovsbeslutet eller startbeskedet.

Lägeskontroll brukar göras när formen till grunden är färdig men innan man börjar gjuta plattan. Byggherren är ytterst ansvarig för att byggnaden placeras på den plats som lovet eller startbeskedet anger. Intyg om utförd lägeskontroll krävs för att byggnadsnämnden ska kunna ge slutbesked

Ansvarig: Kommunen

27 Inköp av resurser

De resurser som behövs för att uppföra huset ska nu handlas upp. Materialet som huset ska byggas av beställs och maskiner, såsom grävmaskiner och lyftkranar, hyrs in.

För att bygget ska fungera behövs ofta underentreprenörer. Underentreprenörerna är företag som tas in för att göra delar av arbetet. Det kan handla om specialister, såsom ställningsbyggare och plattsättare, eller om att komplettera de egna medarbetarna med ytterligare arbetskraft för att klara av ett stort jobb.

Ansvarig: Byggherren

28 Tillfälliga anordningar byggs

När bygget ska starta bygger man tillfälliga anordningar, såsom personalbodar med omklädningsrum och lunchrum, kontor, förråd och transportvägar. Under tiden som bygget pågår blir arbetsplatsen som ett litet företag i sig själv, där platschefen är högste ansvarig. Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-U) är utsedd av byggherren. Förhandsanmälan till Arbetsmiljöverket är anslagen och arbetsmiljöplanen finns tillgänglig på byggarbetsplatsen.

Ansvarig: Byggherren

29 Markarbeten

Först behöver marken förberedas så att huset står stadigt och inte drabbas av sättningar eller fuktproblem.

Ansvarig: Byggherren

30 Fornlämningar

Alla fornlämningar skyddas av lagen – även de som ännu inte har upptäckts. Om man hittar en fornlämning när man gräver i marken, måste arbetet omedelbart stoppas. Länsstyrelsen kontaktas och fornlämningen undersöks. Om länsstyrelsen anser att samhällsintresset av bygget överväger, kan man få tillstånd att ta bort fornlämningen efter att den undersökts och dokumenterats.

Ansvarig: Byggherren

31 Grundarbeten

Grunden är den del av huset som står mot marken. Vilken teknik som används för grunden beror på husets konstruktion och om man vill ha källare/garage eller inte.

Ansvarig: Byggherren

32 Husets stomme, väggar och tak byggs

Nu ser huset ut som ett riktigt hus med väggar och tak. Denna del av byggprocessen går ofta överraskande fort. Rätt vad det är så har ett hus vuxit upp där det under lång tid har varit en grop.

Ansvarig: Byggherren

33 Installation och inredning

När tak och väggar kommit på plats återstår mycket arbete på insidan innan huset är färdigt. El och vatten dras in, golv läggs, väggar och tak målas, badrum kaklas och trapphus byggs.

Varje yrkesgrupp ska göra sitt arbete i tur och ordning och det krävs avancerad planering för att få allt att fungera snabbt och effektivt.

Ansvarig: Byggherren

34 Slutkontroll och besiktning

När huset är helt färdigt gör entreprenören en slutkontroll och kallar till besiktning. En eller flera oberoende besiktningsmän granskar huset med utgångspunkt i de avtal som tidigare har skrivits mellan byggherren och entreprenören.

Besiktningsmannen avgör om huset byggts i enlighet med överenskommelserna.

Ansvarig: Byggherren

35 Slutsamråd och slutbesked

Byggherren ska anmäla när byggnationen avslutats så att ett slutsamråd kan ske med byggnadsnämnden. Efter slutsamrådet kan byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked som dels är en förklaring att nämnden anser att åtgärderna är slutförda, dels ett ställningstagande om att byggnaden får tas i bruk.

Ansvarig: Byggherren och kommunen

Förvaltningskede

Förvaltnings- skede

36 Byggherren övertar byggnaden

När slutbesiktningen är godkänd överlämnas huset till byggherren. Därmed är byggtreprenörens arbete avslutat.

Ansvarig: Byggherren

37 Inflyttning

När huset är färdigt står ofta köpare eller hyresgäster redo att flytta in med en gång.

Ansvarig: Byggherren

38 Förvaltning

För att ett hus ska bibehålla sitt värde behöver det underhållas fortlöpande. Underhållet är fastighetsägarens ansvar.

Ansvarig: Fastighetsägaren

Om konceptet

”Processen: Ett hus blir till – från idé till färdig byggnad” är framtagen av Byggföretagen. Förlagan producerades av Stockholms Byggmästareförening och konceptet presenterades för första gången på boutställningen Annedal2012. Syftet är att visa vilka etapper som måste klaras av innan ett hus är inflyttningsklart, och några av alla yrkesgrupper som är involverade i processen.

Byggföretagen är en bransch- och arbetsgivarorganisation som samlar ca 4.000 seriösa bygg-, anläggnings- och specialföretag. Våra medlemmar finns i alla storlekar och verkar över hela landet.

Byggföretagens medlemsföretag är de schyssta byggarna som ser till att bostäder, arbetsplatser och vägarna där- emellan byggs på schyssta grunder. Våra medlemmar har kollektivavtal, sätter säkerheten främst och respekterar lagar och regler.

Tillsammans bygger vi Sverige på schyssta grunder.



BYGGFÖRETAGEN