



ETT HUS BLIR TILL - vägen från idé till färdig byggnad

Alla berörs av byggbranschen. Vi bor, jobbar och vistas i hus och byggnader. Men hur går det till när ett hus blir till? Följ med på den långa, vindlande vägen från idé till färdig byggnad.



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.

Ansvariga: 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 till viss mark, under viss tid och på vissa villkor.

En markanvisning kan antingen ske genom anbuds-förande 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 sorts hyra av marken med besittningsrätt under en avtalad tid.

Ansvariga: 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? Finns det planer och bestämmelser som till exempel riksintressen och strandskydd eller är området bullerutsatt. Hur ska bygget finansieras?

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

Ansvarig: Byggherren



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.

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 ryms inom detaljplanen för området kan man direkt gå vidare med projektet.

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

Ansvarig: Byggherren



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 detaljplanprocessen genom att godkänna någon typ av beslutsunderlag (start-PM).

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. 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. Tiden får dock förkortas om alla är överens om det. Om berörda har synpunkter på planen måste dessa framföras skriftligt inom granskningstiden för att de senare ska ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

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 alltid ett exploateringsavtal. Även när byggherren äger marken är det vanligt med ett sådant avtal. Det är en överenskommelse mellan kommunen och byggherren om vem som ska ansvara för olika åtgärder och hur dessa ska finansieras när bebyggelsen ska utföras. Kommunfullmäktige godkänner då exploateringsavtalet innan detaljplanen antas.

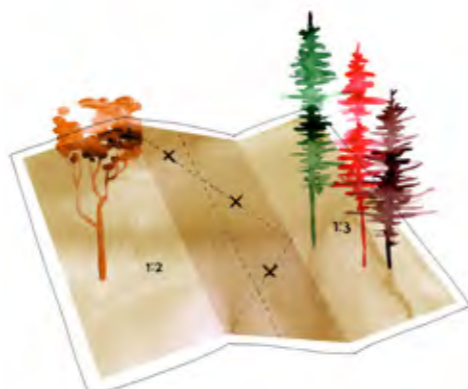
Ansvarig: Kommunen

14 Detaljplanen kan överklagas

Kommunens beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen. Överklagande kan bara göras av den som är berörd och om denne har lämnat skriftliga synpunkter under samrådet eller granskningen. 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



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 byggerätt 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 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 teleledningar 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 och 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

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 Systemprojekteringskede

Arkitekt, konstruktör och installationsprojektörer samordnar handlingarna så att de uppfyller både lagstiftningens 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 bygglovhandlingarna behöver det finnas en situationsplan eller en nybyggnads-karta med den planerade åtgärden inritad. Nybyggnadskartan beställs hos kommunen.

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

Ansvarig: Byggherren/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. 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/Kommunen



26 Utstakning och lägeskontroll

I PBL står att byggnadsnämnden ska 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. Byggarbetsmiljöamordnare (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 eller inte.

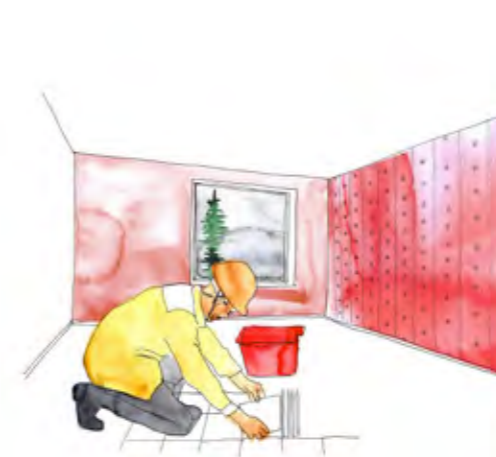
Ansvarig: Byggherren



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/Kommunen



36 Byggherren övertar byggnaden

När slutbesiktningen är godkänd överlämnas huset till byggherren. Därmed är byggentreprenörens 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

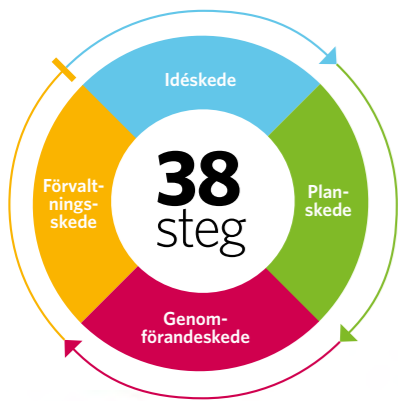
För att ett hus ska bibehålla sitt värde behöver det underhållas fortlöpande. Underhållet är fastighetsägarens ansvar.

Ansvarig: Fastighetsägaren

ETT HUS BLIR TILL är framtaget av Stockholms Byggmästareförening – branschorganisationen för bygg-, anläggnings- och specialföretag i Stockholm. Läs mer på www.stockholmsbf.se, konceptets egen webbplats www.etthusblirtill.se och sociala medier.

Redaktör: Ellen Norman, Stockholms Byggmästareförening | Illustrationer: Linnea Blixt | Grafisk design: Marianne Engblom | Produktion: Tullbergs Kommunikationsbyrå





1 Idé



2 Markförvärv



3 Förstudie



4 Undersökningar



5 Idéskiss



6 Förslag till kommunen



7 Planbesked



19 Eventuell förstudie



20 Program



21 Systemprojekteringskede



22 Bygglov



23 Detaljprojektering



24 Försäljning och uthyrning



25 Tekniskt samråd/ startbesked



8 Beslut om planuppdrag



18 Val av entreprenadform



33 Installation och inredning



34 Slutkontroll och slutbesiktning



35 Slutsamråd och slutbesked



36 Byggherren övertar byggnaden



26 Utstakning/ lägeskontroll



9 Program



32 Husets stomme, väggar och tak byggs



37 Inflyttning



38 Förvaltning



17 Utbyggnad av gemensamma anordningar



31 Grundarbeten



30 Fornlämningar



29 Markarbeten



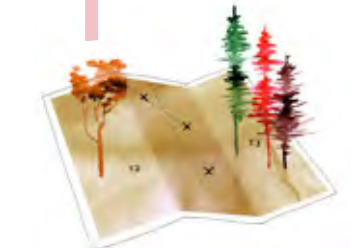
28 Tillfälliga anordningar byggs



27 Inköp av resurser



10 Utarbetande av planförslag



16 Fastighetsbildning



15 Detaljplanen börjar gälla



14 Detaljplanen kan överklagas



13 Detaljplanen antas



12 Granskning



11 Plansamråd