

Vill du bygga ett affärs eller kontorshus?

Här kan du se vilka ritningar du behöver lämna in
när du söker bygglov och hur de ska se ut



Checklista inför ansökan

- **Ansökan**

Du kan välja att ansöka via vår e-tjänst eller på en vanlig ansökningsblankett. Väljer du att ansöka på vanlig ansökningsblankett vill vi att du skickar en omgång av alla ritningar i A3-format till oss. Om du anger i ansökan att fakturan ska betalas av någon annan än den som söker behövs en fullmakt. Du ansöker via kommunens webbplats www.vadstena.se → Bygga, riva och förändra → Ansökningar och ansökningshandlingar → Ansök om bygglov och andra byggärenden:

- **Fullständig nybyggnadskarta i skala 1:400**

En normal nybyggnadskarta innehåller aktuella planbestämmelser och detaljerad information om tomten/fastigheten. Här visar du var huset ska placeras och anger plushöjd för färdigt golv (+FG) samt mått till tomtgräns och eventuellt andra byggnader på tomten. Ritningen ska även redovisa utfart från tomten, samt övriga åtgärder i ansökan som kräver lov, till exempel parkeringsplats, murar, plank med mera. Byggnader som måste rivas ska också markeras. Beställ fullständig nybyggnadskarta på vår webbplats

www.vadstena.se.

- **Planritningar i skala 1:100**

Planritningen är ett horisontellt snitt genom huset. Den visar bland annat planlösningen, viktiga mått, hur huset kan möbleras och var fönstren är placerade.

- **Fasadritningar i skala 1:100**

Fasadritningen ska visa tillbyggnadens placering mot husets fasad. Alla fasader som påverkas av tillbyggnaden ska redovisas och tillbyggnaden ska vara tydligt markerad. Visa nuvarande och nya marknivåer, takvinkel (i grader från horisontalplanet), materialval och kulörer (eventuellt NCS-kod). Lägenhetsnummer samt redovisning av rumsfunktion och ytor (boarea, bruttoarea och öppenarea).

- **Sektionsritning i skala 1:100**

Sektionsritningen är ett vertikalt snitt genom huset. Den visar bland annat våningsplan, rumshöjder och taklutning och behövs för att kunna bedöma byggnaden utifrån gällande bestämmelser.

- **Markplaneringsritning**

Redovisa höjder, in- och utfarter och parkeringsmöjligheter. Måttsätt byggnader och lås byggnadens placering genom att ange minst tre avstånd i rät vinkel till fastighetsgränsen. Alla nya och befintliga byggnader ska redovisas. Markera eventuella byggnader som ska rivas. Ange plushöjd för färdigt golv (+FG).

- **Kontrollansvarig**

En kontrollansvarig (KA) ska vara med och se till att lagstiftningen följs i ditt byggprojekt, bland annat genom att hjälpa dig att ta fram ett förslag till kontrollplan och se till att kontrollplanen följs. En KA ska vara certifierad och ha en självständig ställning, vilket innebär att den som är KA inte får vara släkt med eller arbeta på samma företag som den som bygger. Du kan själv hitta certifierade KA i vår e-tjänst eller på Boverkets webbplats (om du ansökt via blankett). Tänk på att du måste kontakta den KA du vill anlita innan du anmäler vem som är KA i ditt ärende.

- **Tillgänglighetsutlåtande**

Utlåtande gällande tillgänglighet från sakkunnig gällande tekniska egenskapskrav i byggnad/tomten och utformningskraven i byggnaden.

- **Mobilitets- och parkeringsutredning**

En mobilitets- och parkeringsutredning visar det parkeringsbehov som ska täckas inom fastigheten.

- **Ritningsförteckning**

- **Projektbeskrivning/verksamhetsbeskrivning**

Fler handlingar kan behövas

Vi kan behöva fler handlingar för att kunna ta beslut. Nedan har vi listat exempel på handlingar som ofta behövs vid nybyggnad av affärs- eller kontorshus. Vi kontaktar dig om fler handlingar behövs.

- **Dagsljusredovisning**

Dagsljus är ett tekniskt egenskapskrav som ska redovisas inför startbesked, men ibland behöver vi redan inför bygglov utreda förutsättningarna för startbesked. Exempelvis om byggnaderna är höga, ligger tätt eller har stora balkonger. Dagsljusredovisning behövs för kontor och arbetslokaler, men inte butiksyta eller servering. Kontakta plan- och bygglovavdelningen för mer information.

- **Brandskyddsbeskrivning**

Om det finns brandkrav som påverkar utformningen som provas i lovet, ska de tas upp i brandskyddsbeskrivningen. Exempelvis beskrivning av räddningsvägar och uppställningsplatser och principer för utrymning från byggnad.

- **Ytsammanställning**

Ytsammanställningen är en sammanställning av alla ytor och dessa ska redovisas i byggnadsarea (BYA), bruttoarea (BTA) och öppenarea (OPA).

Kort om fackmässiga ritningar

Vi behöver ritningar som är:

- Skalenliga och måttsatta
- Ritade med datorbaserat verktyg (CAD) eller noggrant med linjal
- Ritade på vitt olinjerat och orutat papper
- Svartvita

Ritningarna ska vara i A3- eller A4-format och innehålla skallinjal och ritningshuvud. Det går bra att placera flera ritningar på samma sida om det får plats.

Vi tar helst emot dina ritningar digitalt.

Mer information om hur du ritat hittar du i broschyren "För dig som ska rita själv". Den finns på vår webbplats: www.vadstena.se



Checklista inför startbesked

- **Förslag till kontrollplan**

Kontrollplanen är ett dokument som beskriver vilka kontroller som ska göras under byggnationen. I kontrollplanen ska det bland annat stå vad som ska kontrolleras, på vilket sätt kontrollerna görs och vad kontrollresultatet ska jämföras mot. Det ska också framgå vem som ska utföra kontrollerna. Den som själv bygger eller beställer byggnadsarbete (byggherre) ska, med stöd av den som är kontrollansvarig, ta fram ett förslag till kontrollplan.

- **Konstruktionsdokumentation**

Konstruktionsdokumentation är ett dokument som beskriver husets bärande konstruktion. Den ska innehålla förutsättningarna för dimensioneringen och utförandet. Förutsättningarna för takstolarnas dimensionering och utförande varierar till exempel beroende på hur många våningar huset ska ha.

- **Konstruktionsritningar**

Konstruktionsritningarna ska visa husets uppbyggnad. Ritningarna ska innehålla tekniska delar och viktiga byggnadsdetaljer. Fullständiga konstruktionsritningar omfattar grund-, bjälklags- och takplan samt sektion genom grund, vägg, bjälklag och tak.

- **VA-anslutning (kopia på beställningen)**

Du behöver beställa VA-anslutning hos förvaltningen Kretslopp och vatten om du ansluter kommunalt dricksvatten, spillvatten eller dagvatten till din fastighet. [På Motala kommuns webbplats beställer du VA-anslutning.](#)

- **VVS-ritningar**

Ritningarna ska visa installationer för vatten, avlopp, värme och ventilation..

- **Energiberäkning**

Energiberäkningen ska beskriva husets energianvändning, exklusive hushållsel. Med husets energianvändning menas byggnadens uppvärmning, tappvarmvatten och andra installationer såsom fläktar och motorer.

- **Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och projekterings- PM geoteknik**

Beskrivning av de geotekniska förhållandena med ett grundläggningsförslag för aktuell byggnad. Det geotekniska PM:et ska tas fram av en sakkunnig.

- **Fuktsäkerhetsbeskrivning**

I en fuktsäkerhetsbeskrivning beskrivs vilka åtgärder som görs för att hantera fuktproblematiken från byggskedet fram till färdig byggnad.

- **Brandskyddsbeskrivning**

Ett dokument som beskriver hur byggnadstekniska brandskydd och brandskyddsinstallationer fungerar. Brandskyddsdokumentet ska också innehålla ritningar som visar tekniska brandskyddsåtgärder.

- **VA situationsplan**

VA-situationsplan med redovisning av dagvattenhantering, vatten-, avlopps och dagvattenledningar på tomten samt anläggningar för fördröjning och rening. Läs om dagvattenhantering på Motala kommuns webbplats under Bygga, bo och miljö / Vatten och avlopp / Dagvatten.

- **Ljudutredning**

Ljud är ett tekniskt egenskapskrav som ska redovisas inför startbesked. Ljudutredningen ska visa att byggnaden har tillräcklig förmåga att isolera ett utrymme mot luftburet ljud från ett annat utrymme. Den behövs för arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande. [Läs mer om ljudisolering mellan utrymmen på Boverkets webbplats.](#)

- **Dagsljusredovisning**

Dagsljus är ett tekniskt egenskapskrav som ska redovisas inför startbesked. Dagsljusredovisning behövs för kontor och arbetslokaler, men inte butiksyta eller servering.