



Sjönära boende, Källby

Nordskog, Etapp 3C

Råd och anvisningar för husprojektering

www.gotene.se/byggaboochmiljo

Dat. 2021-04-29

Inledning

Denna informationsbroschyr vänder sig till dig som ska bygga villa i Nordskog etapp 3C. Här finns råd, bestämmelser 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.

På nästa sida hittar du en innehållsförteckning som även är utformad som en checklista i kronologisk ordning. Är det något du undrar över ber vi dig kontakta kommunen. Telefonnummer och e-postadress hittar du i kursiv stil under respektive rubrik.



Flygfoto över exploateringsområdet, taget från söder

Innehåll och checklista

Denna kan användas som checklista vid planeringen och förberedelserna av din byggnation:

• Tomternas beteckningar och adresser	4
• Detaljplan	5
• Utformning av hus och tomtmark	6
• Att köpa tomt	7
• Gemensamhetsanläggning	8
• Naturområden	8
• Nybyggnadskarta	9
• Vatten, avlopp och servisansökan	9
• Dagvattenhantering	10
• Uppvärmningssystem och energi	10
• El	11
• Tele och bredband	11
• Gator	12
• Bygglovansökan	13
• Tekniskt samråd	14
• Startbesked	15
• Utstakning	15
• Kostnader	16
• Översiktskarta, med service i Källby	17
• Annan lämplig läsning	18
• Egna anteckningar	19

Tomternas beteckningar och adresser

De 13 nya tomterna i etapp 3C, har fått beteckningen **Källby 6:254 - 6:266**, och är fastställda av Lantmäteriet. De har också placerat ut tomtrör/tomtmarkeringar och fastställt tomternas läge och koordinater.

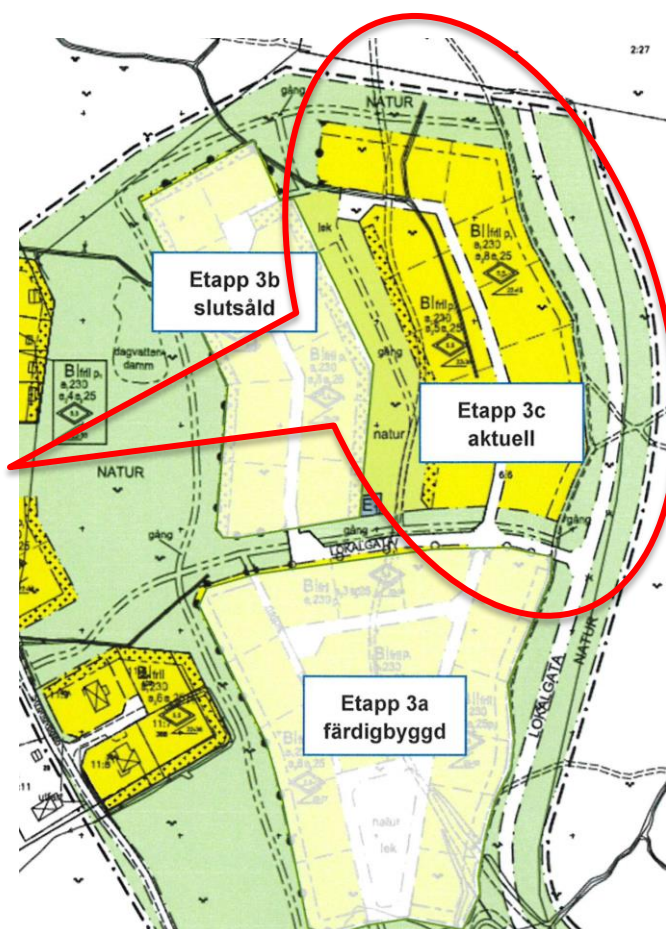
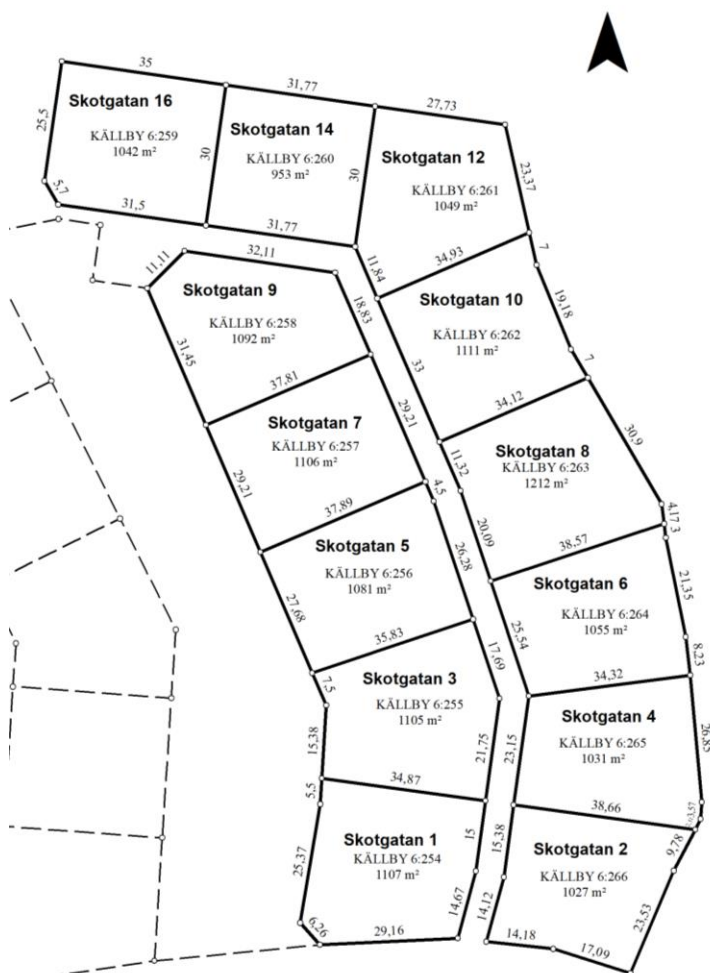
Se utseende på tomtrör/tomtgränsmarkeringar nedan.



Gatunamn och adresserna i området har fastställts av Miljö- och bygglovnämnden.

Gatunamnen i området vill knyta an till vatten och båtliv, vilket är naturligt med tanke på närheten till Vänerstranden, badplatsen och småbåtshamnen. Byggnationen av Skotgatan (etapp 3c) har skett i denna etapp, därefter finns ingen ytterligare etapp planerade i Nordskog.

Se kartor nedan.



Detaljplan

Detaljplanen ger möjlighet till 42 st. nya villatomter, indelat i tre etapper, 3a, 3b och 3c. Området ligger i de nordvästra delarna av Källby med närhet till Väneren. Området är en del av en långsiktig byggelse längs Vänerens strand.

Översiktliga förutsättningar

Källby har ett mycket attraktivt läge med tillgång till både bad, strövområden bland annat på Kinnekulle, och kommersiellt utbud i såväl Götene som Lidköping och Skara, inom mycket korta reseavstånd. För övrigt utbud i Källby, se karta på sidan 17. Någon dagligvarubutik med fullservice finns inte i Källby idag, men en servicebutik samt en fabriksförsäljning för Dafgårds produkter finns i anslutning till bilverkstad och automatstation för bensin. De allmänna kommunikationerna är mycket goda med tillgång till både buss- och tågtrafik. Källby har direkttåg till Göteborg och Hallsberg.

I Källby tätort finns en nybyggd förskola samt grundskola till och med årskurs 6, inklusive fritidshem. Förskolan och grundskolan samarbetar inom olika områden och samverkar också med förenings- och näringsliv i närområdet. När eleverna börjar årskurs 7 åker de till Götene centralort för att gå i skolan. Där träffar de elever från hela Götene kommun. Kommunens 7 till 9-skola fick 2015 en omfattande om- och tillbyggd. Det är en modern skola i tiden med inspirerande lärmiljöer. Gymnasieelever väljer i vilken av våra grannkommuner som de vill gå sin utbildning.

Planbestämmelser

Här följer ett sammandrag av vad detaljplanen föreskriver, om hur byggnader får uppföras. På kommunens hemsida kan du läsa hela detaljplan i PDF-format, www.gotene.se/byggabo

Byggnaderna får uppföras i 1-, 1 ½- respektive 2- våningar, utan källare, beroende på tomt. Den största byggnadsarea som får byggas är 230 kvadratmeter per tomt, dock högst 25 procent

av tomtytan. Byggnadsarea är den yta som alla byggnader tillsammans upptar på marken.

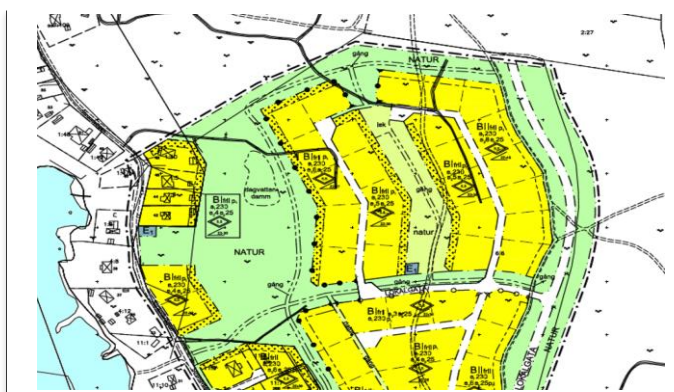
Taklutning får variera mellan 22 och 45 grader, beroende på tomt. Tillåtennockhöjd varierar mellan 7,5 och 10,5 meter beroende på tomt. Nockhöjd är höjden från medelmarknivå vid husliv, till byggnadensnock, (högsta punkt) se skiss på sid. 6. En sammaställning på taklutning, våningsantal och nockhöjd för de olika tomtarna finns i tabell på sid. 16.

För att undvika översvämningar vid högt vattenläge i Väneren, är den lägsta godtagbara golvhöjden i markplan satt till + 46.70 meter över havet, räknat i höjdsystemet RH2000.

På grund av bland annat brandrisk får huvudbyggnader inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, förutom mot gata där avståndet ska vara 3 till 6 meter. Gårdsbyggnad eller garage får inte placeras närmare tomtgräns än 1,0 meter. Mot gårdsgata ska gårdsbyggnad eller garage placeras med minst 6 meters avstånd. På mark som i detaljplanen är markerat med svarta plustecken (+), får endast uthus byggas.

Med hänsyn till allmänhetens rätt till tillträde av naturmark mellan bebyggelse och vatten, ska tomtgräns närmast Vänerstranden på fastigheten 6:259, förses med staket eller häck i tomtgräns enligt detaljplanen.

Vid frågor kontakta planarkitekt:
John Cronqvist, tfn: 0511-38 60 57
john.cronqvist@gotene.se
eller
Elin Perjos, tfn: 0511-38 60 68
elin.perjos@gotene.se



Utformning av hus och tomtmark

Vid val av hustyp är det viktigt att tomtens höjdskillnader, solförhållanden och andra förutsättningar studeras. På så vis undviks onödiga och dyrbara markarbeten.

Visioner för området

Ambitionen är att känslan av naturtomt ska finnas kvar i Nordskog vilket gör att vegetation och eventuella hållmarkspartier bör sparas. Området har en svag lutning, men inte tillräcklig för att lämpa sig för suterränghus. Befintlig marknivå ska i största möjliga mån behållas.

Utformning

Detaljplanen föreskriver inget bestämt fasad- eller takmaterial. Denna diskussion samt utformningsfrågor, förs i samband med bygglovprocessen.

Huvudbyggnaden ska placeras 3 till 6 meter från gatan, och garage eller carport minst 6 meter från gårdsgata. Största lutning på garageinfarten bör inte överstiga 1:10, vilket innebär en lutning på max 10 cm per meter. I övrigt, se under planbestämmelser sid 5.

Kommunens bygglovhandläggare ger gärna råd inför valet av husplacering och husutformning.

Tomten

Området har goda förutsättningar för småhusbebyggelse i lätta konstruktioner, upp till två våningar, enligt den översiktliga geotekniska undersökning som är gjord för Nordskog III. För tyngre byggnader bör lasterna föras ner till fast botten, till exempel genom pålning. Utfyllnader av tomterna bör begränsas för att istället framhäva de naturliga nivåerna.

Innan byggnation påbörjas ska organiskt material, mull och matjord, schaktas bort och återfylls med kapillärbrytande material, vanligtvis makadam, innan grundläggning sker. Schaktnings och packningsarbeten bör ske vid torr väderlek och med stor försiktighet och omsorg.

Markradonmätningar har inte utförts, men markens beskaffenhet innebär troligen liten

mängd markradon som når markytan. Området bör därför klassas som normalriskmark. Gällande regler föreskriver att bebyggelse i detta fall ska uppföras i radonskyddat utförande. Läs mer om åtgärder mot radon i bostäder www.boverket.se

När byggnaden projekteras är du skyldig att ta del av den geotekniska undersökningen i sin helhet, samt ta hänsyn till den i utförandet. Den geotekniska undersökningen finns att hämta på: www.gotene.se/byggabo

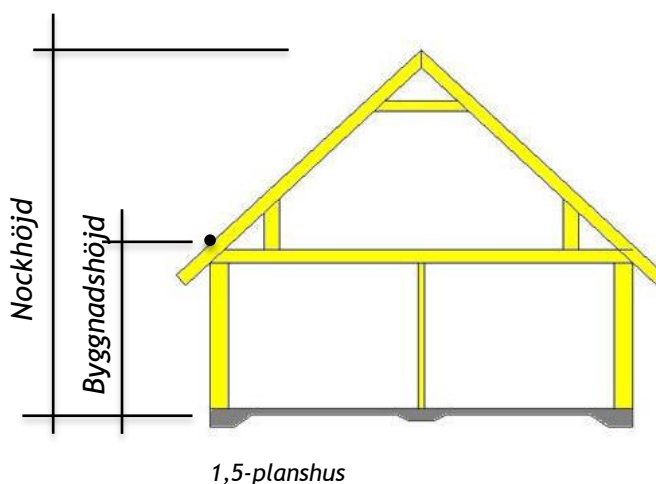
Vid frågor kontakta bygglovhandläggare:
Tommy Andersson. Tfn: 0511-38 60 70

tommy.andersson@gotene.se

eller

Christer Hjälms. Tfn: 0511-38 60 75

christer.hjalm@gotene.se



Att köpa tomt

Följande saker är viktigt att tänka på när du köper tomt.

Intresseanmälan

För att köpa tomt behöver du anmäla ditt intresse till Fastighetsbyrån i Götene. Det kostar ingenting att anmäla sig.

När tomterna släpps till försäljning väljer du din tomt. Skulle flera vara intresserade av samma tomt kommer budgivning att ske mellan dessa intressenter.

Vid frågor kontakta:

Fastighetsbyrån
Gustav Fällström,
tfn. 0511-590 60
gotene@fastighetsbyran.se

Avtal

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

Tillträde till tomt enligt överenskommelse dock tidigast 2021-09-01.

Köpekontrakt			
Säljare	GÖTENE KOMMUN 53380 Götene	med 1 / 1 -del	212000-1652
Köpare		med 1 / 2 -del	
		med 1 / 2 -del	
Köpeobjekt	Fastigheten Götene Källby I det följande kallad fastigheten	med adress , 53173 Källby	
Överlåtelseföreläggning	Säljaren överläter härmed fastigheten till köparen		
Köpeskilling	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskilling om	****	kronor
Tillträdesdag	, eller annat datum enligt överenskommelse		
§ 1 Betalning av köpeskilling	Köparen betalar köpeskillingen till säljaren på följande sätt:		
	- Betalar handpenning den 28 mars 2018 kronor - genom insättning på säljarens konto nr 8289-1 24 971 178-9 i Sparbanken Skaraborg. Märk insättning med "Källby" - Betalar kontant på tillträdesdagen kronor		
	Total summa köpeskilling		kronor
	På tillträdesdagen ska likvidräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
§ 2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar		
	- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad. - att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§ 3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar		
	att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanordningar.		

11607 HH
Fastighetsbyrån V SKBG AB
Anropstjänst 2
53330 Götene

Besöksadress
Anropstjänst 2

Tel 0511-59060
Fax 0511-59400

Styrelsens säte Lidköping
Org nr 556565-2822

Varulag 5245-7730
fastighetsbyran.se

Vid undertecknande av köpekontrakt erläggs en handpenning på 10 % av köpeskillingen. Vid tillträdet (slutuppgörelsen) faktureras resterande betalning för tomt, samt då gällande taxa för VA-anslutning.

Vid tillträdet upprättas också ett köpebrev som en kvittens på betalningen. Äganderätten övergår på köparen när kvitterat köpebrev har överlämnats.

Köpebrevet ska skickas in till Lantmäteriet Fastighetsinskrivning för att få lagfart på tomten som du köpt.

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. Ansökan görs hos Lantmäteriet Fastighetsinskrivning i Eksjö med köpebrevet som underlag.

Av fastighetsregistret framgår tomtbeteckning, areal, vem som är lagfaren ägare, in-teckningar med mera. I samband med lagfart betalar du en stämpelskatt på 1,5 % av köpeskillingen för bostadstomten och en expediti-onsavgift på 825 kronor (2021). Det är köparen som ska betala lagfartskostnaden.

Lantmäteriförrättning, alltså avstyckning av bostadstomter och markering med tomtrör, har färdigställts under 2021.

Efter köpet skickas ansökan om lagfart till: Lantmäteriet Fastighetsinskrivning Box 40, 575 21 Eksjö.

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 är från avtalets tecknande ska ha färdigställt en helårsbostad på tomten. Kravet är alltså en byggnad som uppfyller kraven för permanentbostad.

Vid frågor kontakta Götene kommuns MEX-handläggare (mark/exploatering) Tova Varde, tfn: 0511-38 60 07

tova.varde@gotene.se

Gemensamhetsanläggning

Grönytor, med beteckningen natur/lek, kommer att iordningställs av kommunen i samband med att etapp 3c byggs. En gemensamhetsanläggning har bildats där du vid tomtköp blir delägare. Ytorna utförs som naturmark respektive småbarnslek, utrustad med sandlåda, gunga och ytterligare något lekredskap. Samfälligheten ansvarar för fortsatt drift och skötsel. Samfälligheten har bildats av lantmäteriet för de tomter som är berörda.

Naturområden

Ambitionen med Nordskog III är att det ska kännas att det är kvarter inplacerade i naturen. I naturområdena utanför själva bebyggelsen och samfälligheten har kommunen fortsatt ägande och ansvar för drift och skötsel av såväl grönytor, gång- och cykelvägar samt svämytor för dagvatten. Värt att notera är att kommunen sköter det som skogsmark/naturmark, inte som park. En skötselplan har upprättas för natuorytor runt Nordskog 3B/3C. Den finns att hitta på Götene kommuns hemsida under sjönära boende i Källby.

www.gotene.se/byggaboochmiljo

Vid frågor kontakta kommunekolog:

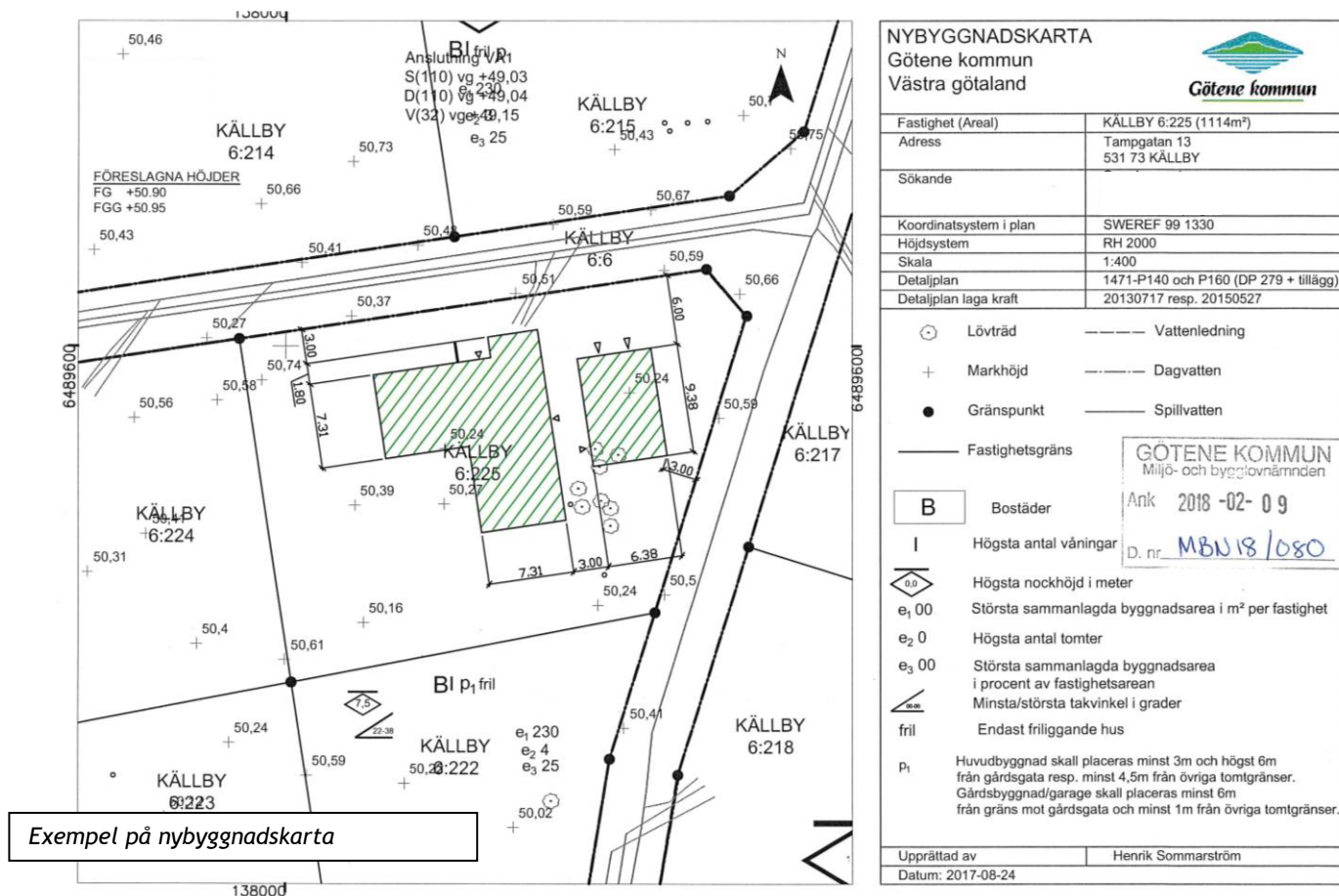
Karolina Ringdahl, tfn: 0511-38 62 32
karolina.ringdahl@gotene.se



Gemensamhetsanläggning med lekyta



Naturområden



Nybyggnadskarta

Som underlag för bygglovansökan behövs en projekteringskarta, kallad nybyggnadskarta. Nybyggnadskarta beställs hos GIS-ingenjören:

Henrik Sommarström, Tfn 0511-38 60 46
henrik.sommarstrom@gotene.se

På nybyggnadskartan framgår följande:

- Detalplanebestämmelser
- Eventuella befintliga byggnader
- Gränser för byggrätt
- Anslutningspunkt för vatten och avlopp
- Angränsande vägar och gator
- Höjdangivelser för VA-ledningar
- Markhöjder

Du får hem ett original där du ritar in:

- Byggnadens yttermått
- Byggnadens höjdläge
- Byggnadens avstånd till tomtränser

En kostnad på 6 426 kr (2021) tas ut för att upprätta nybyggnadskartan.

Vatten, avlopp och servisanmälan

I samband med beställningen av nybyggnadskartan ska du göra en servisanmälan. Med din servisanmälan begär du att bli ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar. Blankett för servisanmälan finns på Götene Vatten & Värme's hemsida
www.gotenevatten.se

Blankett kan du också få via mail
kundservice@gotenevatten.se
eller via tfn: 0511-38 64 80

Observera att servisanmälan ska vara inlämnad senast 6 veckor före byggstart.



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 ska 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.

För att ytterligare sakta ner dagvattnets flöde till sjöar och vattendrag har en svämyta anlagts i området.

Tänk på följande:

- Välj helst genomsläppliga ytskikt (till exempel grus, jord, plattor eller gräs) istället för täta, som asfalt.
- Utnyttja vegetationsklädda ytor som gröntak, gräsmattor och träd för att dagvattnet ska sjunka in, och rinna långsammare till sjöar och vattendrag.
- Samla upp takvatten i regnvattentunnor.
- 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.

Bygglovhandläggare:

Tommy Andersson. Tfn: 0511-38 60 70

tommy.andersson@gotene.se

eller

Christer Hjälms. Tfn 0511-38 60 75

christer.hjalm@gotene.se

Uppvärmningsystem, energi och miljö

Energi, uppvärmning och miljö hänger samman. Tänk i första hand på hur energieffektivt och underhållsfritt 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. Väljer man taktäckande solceller/solpaneler spar man in kostnaden för den vanliga taktäckningen. Mer information om att bygga energieffektivt hittar du hos din kommunala energi- och klimatrådgivare. Se kontaktuppgifter sid 11.

I Nordskogområdet finns inte möjlighet att koppla på fjärrvärme, vilket betyder att bebyggelsen i området får värmas upp individuellt. Tänk på miljön och välj en förnyelsebar värmekälla. Med förnyelsebara 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 biobränsle (pellets, flis, ved), solenergi, vattenkraft med mera.

Tänk på att om du ska installera jord- eller bergvärme så krävs först en anmälan till Miljö-Hälsa. Blanketten hittar du på:

<https://sjalvservice.gotene.se/oversikt/overvi-ew/116>



Solpaneler

För miljöns skull bör du:

- Välja vitvaror av bästa energiklass.
- Minimera energiåtgången genom att bygga energisnålt med till exempel energifönsterglas och extra isolering.
- Välja biobränslen framför fossila bränslen
- Välja grön el i ditt elavtal, detta kan du välja hos din elleverantör.
- Välja återvinningsbara och miljövänliga byggmaterial och undvik till exempel plastmaterial som innehåller PVC.
- Lämna byggmaterial på återvinningscentralen på Miljövägen i Götene, avfart från väg 44, mot Kinnekleva. Här lämnar du även trädgårdsavfall. Läs mer på www.gotenevatten.se
- Hantera färgrester, lösningsmedel med största försiktighet. Rester ska hanteras som farligt avfall och lämnas på återvinningscentralen.
- Kompostera i varm eller kallkompost. Komposten ska placeras på den egna tomten, inte utanför tomtgräns. För varmkompost krävs anmälan till Miljö-Hälsa.

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

Vid frågor kontakta kommunens Klimat & energirådgivare som ger kostnadsfri och opartisk rådgivning:

Camilla Funke, tfn: 0511-325 77

camilla.funke@skara.se

Raéd Alwan, tfn: 0511-325 54

raed.alwan@skara.se

eller kommunekolog:

Karolina Ringdahl, tfn: 0511-38 62 32

karolina.ringdahl@gotene.se

Miljö- och hälsoskyddsinspektör:

Kontaktcenter, tfn 0510- 77 00 00

miljohalsa@lidkoping.se

El

Kinnekulle Energi ansvarar för elnätet i området. Information om anslutningsavgift finns på www.kinnekulleenergi.se och som kund väljer man efter etablerad anslutning fritt den elhandlare man önskar teckna avtal med.

Vid frågor om anslutning till elnätet kontakta Kinnekulle Energi, tfn: 0511-34 55 00
kundtjanst@kinnekulleenergi.se

Tele och bredband

I dagsläget finns ingen som erbjuder analog telefoni i området.

Kinnekulle Energi erbjuder fiberanslutning i området. Information om anslutningsavgift finns på www.kinnekulleenergi.se och som kund väljer man efter etablerad anslutning bland ett stort antal tjänsteleverantörer via en öppen plattform.

OBS! Se till att slangar på den egna tomten utförs med mjuka böjar för att underlätta kabeldragning och förhindra extrakostnader som annars kan uppstå vid stopp i slangar.

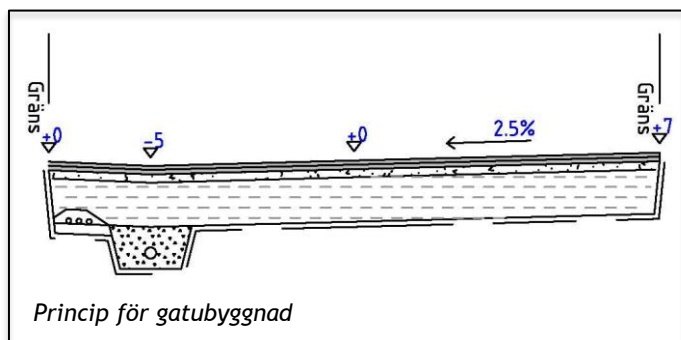
Vid frågor om anslutning till fibernätet kontakta Kinnekulle Energi, tfn: 0511-34 55 00
kundtjanst@kinnekulleenergi.se



El, tele och fiberdragningar

Gator

Gatorna har utföras med asfaltsbeläggning. I samband med byggnationen av gatan har endast det första lagret asfalt lagts. Det andra lagret läggs 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. Gatorna kommer att utformas utan trottoarer enligt skiss nedan.



Gång och cykelvägar

Gångvägar inom själva bebyggelsekvarteret i etapp 3C, kommer att förses med grusslitage och kommer inte att vinterväghållas eller belysas.

Placering av häckar

Häckar vid gata eller gatukorsningar ska placeras på den egna tomten så att dess bladverk inte når ut över tomtgränsen 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.

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 massor kan kräva tillstånd från Miljö-Hälsa.

Vid frågor kontakta:

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

Mats Bäck, tfn: 0511-322 05

mats.back@skara.se

Miljö- och hälsoskyddsinspektör:

Kontaktcenter, tfn 0510- 77 00 00

miljohalsa@lidkoping.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
- Vara fristående från den som utför byggnadsarbetet
- Närvara vid tekniskt samråd
- Närvara vid arbetsplatsbesök
- Närvara vid slutsamråd
- Ansvara för att den kontrollplan som fastställts för projektet efterföljs och att intyg och anmälningar redovisas till Miljö- och bygglovnämnden såsom beslutats.
- I övrigt ansvara för att de åtgärder för besiktning och kontroll utförs som är nödvändiga för att byggnaden ska uppfylla krav från Plan- och bygglagen, Plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler.

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

www.gotene.se/byggaboochmiljo

Vad händer med din ansökan?

Din ansökan registreras. Du får en bekräftelse på att ansökan har kommit in. Ibland kan en komplettering av ansökan begäras in som. När handlingarna är kompletta sker en prövning mot gällande regler. I områden med detaljplan gäller som huvudregel, att det du ska bygga stämmer överens med detaljplanens bestämmelser om vad och hur man får bygga. När prövningen är färdig utfärdas ett bygglov, senast inom 10 arbetsveckor.

Innan du får påbörja byggnadsarbetet måste dock ett tekniskt samråd hållas och ett startbesked utfärdas. Till det tekniska samrådet ska ytterligare handlingar lämnas in, se Tekniskt samråd nedan.

Byggnadsarbetet måste påbörjas inom 2 år från datumet då bygglovet beviljats och avslutas inom 5 år, i annat fall upphör bygglovet att gälla.

Vid frågor kontakta bygglovhandläggare:

Tommy Andersson. tfn: 0511-38 60 70
tommy.andersson@gotene.se

Christer Hjälms. tfn: 0511-38 60 75
christer.hjalm@gotene.se

Tekniskt samråd

Innan byggnadsarbetet får påbörjas ska det hållas ett tekniskt samråd och ett startbesked utfärdas. Vid detta möte ska byggherren (den sökande) samt den kontrollansvarige närvara. Senast till det tekniska samrådet ska följande handlingar inlämnas:

Förslag till kontrollplan

För varje byggnation ska en kontrollplan finnas. I den fastställs vilken kontroll som ska utföras. Här finns också upptaget vilka handlingar som ska lämnas in till Miljö- och bygglovnämnden och vilka anmälningar som ska göras. Kontrollen kan utföras som egenkontroll av respektive entreprenör eller av fristående sakkunnig. Tänk på att varje kontrollplan ska vara anpassad till sitt specifika objekt. Den kontrollansvarige kan hjälpa dig att upprätta förslag till kontrollplan.

Kontrollerat mot följande:.....	
Kontrollslätt:.....	
Godkänt resultat: Ja ☐ , Nej ☐ Anmärkningar enligt checklista nr.....	
☐ Markens bärighet UTFÖRT AV EXPERT Personnummer.....	
Kontrollerat av.....	Datum:.....
Kontrollerat mot följande:.....	
Kontrollslätt:.....	
Godkänt resultat: Ja ☐ , Nej ☐ Anmärkningar enligt checklista nr.....	
☐ Påhållningens utförande	
Kontrollerat av.....	Datum:.....
Kontrollerat mot följande:.....	
Kontrollslätt:.....	
Godkänt resultat: Ja ☐ , Nej ☐ Anmärkningar enligt checklista nr.....	
☐ Kapillärbrytande material/skikt i grund, utförande	
Kontrollerat av.....	Datum:.....
Kontrollerat mot följande:.....	
Kontrollslätt:.....	
Godkänt resultat: Ja ☐ , Nej ☐ Anmärkningar enligt checklista nr.....	
☐ Markisolering, utförande	
Kontrollerat av.....	Datum:.....
Kontrollerat mot följande:.....	

Förslag på kontrollpunkter

Brandskyddsbeskrivning

En brandskyddsbeskrivning ska upprättas och inlämnas till Miljö- och bygglovnämnden. Omfattningen på dokumentationen varierar beroende på byggnadens art. Till exempel. bör alltid brandcellsindelning, brandklasser, skyddsavstånd och utrymningsvägar redovisas.

Energiberäkning

En energibehovsberäkning ska inlämnas, vilken ska visa att byggnaden klarar uppställda energikrav. Hur mycket energi en byggnad tillåts förbruka är beroende av var i landet den är belägen, samt vilken typ av uppvärmning som används. Energibehovsberäkning ska utföras av person med nödvändig kompetens.

Beräkning av specifik energianvändning för hus med frälufsvärmepump	
Typ av beräkning:	Underlag till Byggnamnet. Projekterad byggnads förväntade specifika energianvändning enligt avsnitt 9.2 i Boverkets Byggregler BBR 24, baserat på normal brukande enligt kapitel 2 i BEN 1, projekterade värden och bygghandlingar.
Beräkningen avser:	Husmodell: Besättningsnummer: Ordernummer: Kommunklimatort: Klimatzon: Fastighetsbeskrivning: Adress: Köpare:
För att uppfylla de krav som Boverkets byggregler ställer på energianvändningen, enligt avsnitt 9 i BBR 24 (BFS 2016:13), har vid beräkningen följande indata använts för att representera "normalt brukande" enligt kapitel 2 i BEN 1 (BFS 2016:12):	
- inomhusstemperatur:	21 °C, under uppvärmningsstegsöngen
- inneklimat:	30 kWh per m ² tempererad golvyta och år
- tappvarmvatten:	20 kWh per m ² tempererad golvyta och år
- personvärme:	80 W/person, närvarotid 14 h/dygn
- antal personer:	3,5 st
- närvarotid, medel:	14 h/dygn
För den aktuella byggnaden har bl.a. följande projekterade indata använts:	
- tempererad golvyta:	185 m ²
- energifaktiva blandare:	nej
- ventilationsytta:	417 m ²
- energifektiv ventilation:	jä
- U _g -värde:	0,24 (W/m ² K)
- medelluftflöde:	64,6 l/s
- lufttäthet:	0,40 g/s m ³
Vidare har fabriksdata för följande installationer använts:	
Frälufsvärmepump typ:	Nibe F730
Spisfäkt-kåpa typ:	F200

Beräkningen har gett följande resultat:

Totalt levererad/köpt energi¹⁾: 11450 kWh/år

Energianvändning²⁾: 5909 kWh/år

Specifik energianvändning^{3,4)}: 32 kWh/m² per år

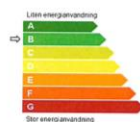
Kravnivå enligt BBR 24 (BFS 2016:13): 55 kWh/m² per år

Energiklass enligt BRED 9 (BFS 2016:14): B

Dim. effektbehov för uppvärmning⁵⁾: 3,0 kW

Installerad märkeffekt⁶⁾: 5,8 kW

Kravnivå enligt BBR 24 (BFS 2016:13): 5,9 kW



1) Avser endast den beräknade byggnads energianvändning, inte hela fastighetens energianvändning.
2) Exklusive hushållset, men inklusive drift för fäktar, pumpar, etc.
3) Detta motiverar också husets premissera beräknade värde för energiklassering av dess energianvändning.
4) Beräkningen har skett med marginal för variationer i slivningsprocess och variationer i "normalt brukande".
5) Vid en energimedveten användning bör verklig energianvändning kunna bli 10-20 % lägre än beräknat.
6) Vid ett energisparande beteende kan verklig energianvändning ställas till 10-20 % högre, eller mer.
7) Beräknat effektbehov för uppvärmning och varmvatten vid DWT, exklusive effekter till fäktar och cirkulationspumpar för värmedistribution.
8) Summan av installerade effekter för uppvärmning och varmvatten, exklusive effekter till fäktar och cirkulationspumpar för värmedistribution.

Beräkningen har gjorts med beräkningshjälpmedel som framtagna av RISE, Research Institutes of Sweden på uppdrag av TMF, Tri- och Möbelförägarerna, för trähusutvecklare medlemmar inom TMF. Beräkningshjälpmedlet är i huvudsak baserat på SS-EN ISO 13790:2008 men med anpassning av defaultvärden till svenska förhållanden. Indata är i tillämpliga delar baserade på provningsresultat från EN-standarder för respektive typ av installation (EN-14511, EN-1148, EN-1151, EN-13141-3, -4, -7).



Beräkningen har gjorts av: Ann-Karin Hellner
Göteborg
2018-05-17



Exempel på energiberäkning

VVS-ritningar

Ritningar på vatten, avlopp och ventilation ska lämnas in. På ventilationsritningen ska beräknade luftflöden i byggnaden redovisas.

Intyg om tecknad färdigställandeskydd

Ett färdigställandeskydd ska finnas när ett bostadshus byggs. Färdigställandeskyddet är ett skydd för byggherren om entreprenören får ekonomiska problem, och ska säkerställa att arbetet kan slutföras. Om konsumenten själv ska bygga huset finns det naturligtvis inget behov av färdigställandeskydd.

Köpebrev

Detta är ett kvitto på att tomten är betald och att du därmed har rätt att disponera marken.

Bekräftelse av befintliga tomtrör

En bekräftelse på att du kontrollerat samtliga tomtrör/tomtgränsmarkeringar och att de är intakta vid tillträdet av tomten. Du har därmed övertagit ansvaret för eventuella framtida kostnader för att återställa dessa.

Startbesked

Innan byggstart ska ett startbesked utfärdas. Detta sker som regel vid det tekniska samrådet, om samtliga handlingar har inlämnats. **OBS!** Innan startbeskedet får utnyttjas ska bygglovet fått laga kraft, vilket sker 4 veckor efter beviljat bygglov. Om en byggnation påbörjas utan startbesked 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 mättningskompetent person (sakkunnig) enligt 13 § Mättningskungörelsen). Husets läge i plan och höjd ska redovisas med koordinater och höjd över havet. Uppgifterna skickas till Miljö- och bygglovnämnden.



Utsakning med GPS

Kostnader

Att bygga hus är förenat med många kostnader. För att ge dig en liten överblick av detta har vi tagit fram ett exempel som du kan använda som fingervisning.

Prisuppgifter gäller med 2021 som prisnivå.

Förutsättningar i exemplet nedan:

Beräknat på tomt Källby 6:256. Nybyggnation av enbostadshus i ett plan på 160 kvm och fristående garage 25 kvm. (inkl. moms där detta ska debiteras enligt lagstiftning)

Exempel (prisinivå 2021)

*Tomt 6:256 (1081 kvm) 317 112 kr (*utgångspris*)
 Lagfart (1,5 % av tomtpriset + 825 kr) 5 582 kr
 Vatten och avloppanslutning 195 540 kr
 Byggvatten 1 219 kr
 Elanslutning (16-25 ampere) 37 500 kr
 Bredbandsanslutning 19 500 kr
 Bygglov ~22 000 kr
 Nybyggnadskarta 6 426 kr
 Utstakning (*beror på omfattning och entreprenör*) ~10 000 kr

Priser för villatomt

Prisnivåer för tomter har fastställts av Kommunfullmäktige. Tänk på att tomterna inte bara har olika pris, utan också olika byggrätt. Tomternas beteckning, areal, pris, högsta antal hela våningar samt tillåtna taklutningar framgår av tabellen nedan. Se även vår hemsida:

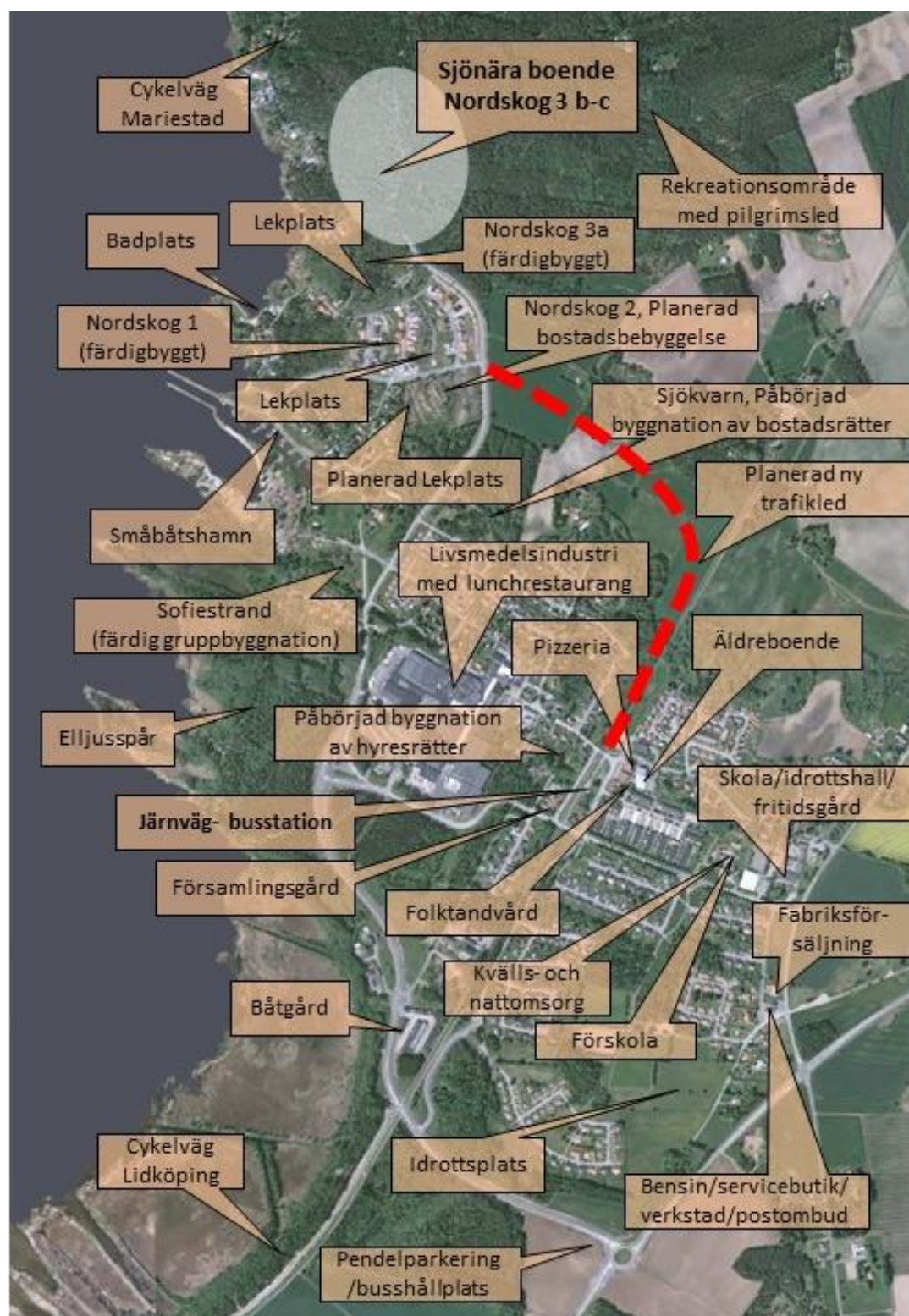
https://www.gotene.se/byggaboochmiljo/tomtlokalebostad/kommunalavillatomter/kallby/kallbynor_dskog3c.27913.html

Tomtupplysningar:

Beteckning	Area	Utgångspris	Max våningar	Taklutning	Nockhöjd
Källby 6:254	1107	323 244:-	I	22-38°	7,5
Källby 6:255	1105	322 660:-	I	22-38°	7,5
Källby 6:256	1081	317 112:-	I	22-38°	7,5
Källby 6:257	1106	322 952:-	I	22-38°	7,5
Källby 6:258	1092	318 864:-	I	22-38°	7,5
Källby 6:259	1042	304 264:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:260	953	268 746:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:261	1050	280 350:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:262	1111	296 637:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:263	1212	329 664:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:264	1055	281 685:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:265	1031	275 277:-	II	22-45°	10,5
Källby 6:266	1027	274 209:-	II	22-45°	10,5

**Vid flera intressenter av samma tomt säljs tomterna med budgivning*

Översiktskarta Källby



Översiktskarta Källby med service

Förslag till vidare läsning

På nedanstående hemsidor finns mycket matnyttig information inför din byggnation. Mycket bra länkar med information kring byggande finns även att hämta på kommunens hemsida:

www.gotene.se/byggaboochmiljo/bygglankar

Konsumentskydd vid småhusbyggande

www.konsumentverket.se

Entreprenadkontrakt vid småhusbyggande (ABS 18)

<https://publikationer.konsumentverket.se/prodakter-och-tjanster/boende-och-hantverkstjanster/entreprenadkontrakt-abs-18>

Bygglov och anmälan

www.boverket.se

Att bygga energieffektivt

www.energimyndigheten.se

Radon i bostäder

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2018/atgarder-mot-radon-i-bostader/>

Småhusföretag till din tjänst

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

Husknuten, Visningsby i Västra Frölunda

www.husknuten.se

Geoteknisk undersökning, Nordskog 3

<https://www.gotene.se/download/18.7a387cc2163af8f628e2ef92/1528198628033/Geoteknisk%20unders%C3%B6kning%20Nordskog%203.pdf>

Vatten och avlopp

www.gotenevatten.se

Plats för egna anteckningar

[illegible]

Denna informationsbroschyr vänder sig till dig som ska bygga villa i Nordskog etapp 3C. Här finns råd, bestämmelser 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.

