



# Tranbärsgatan, Sil Götene

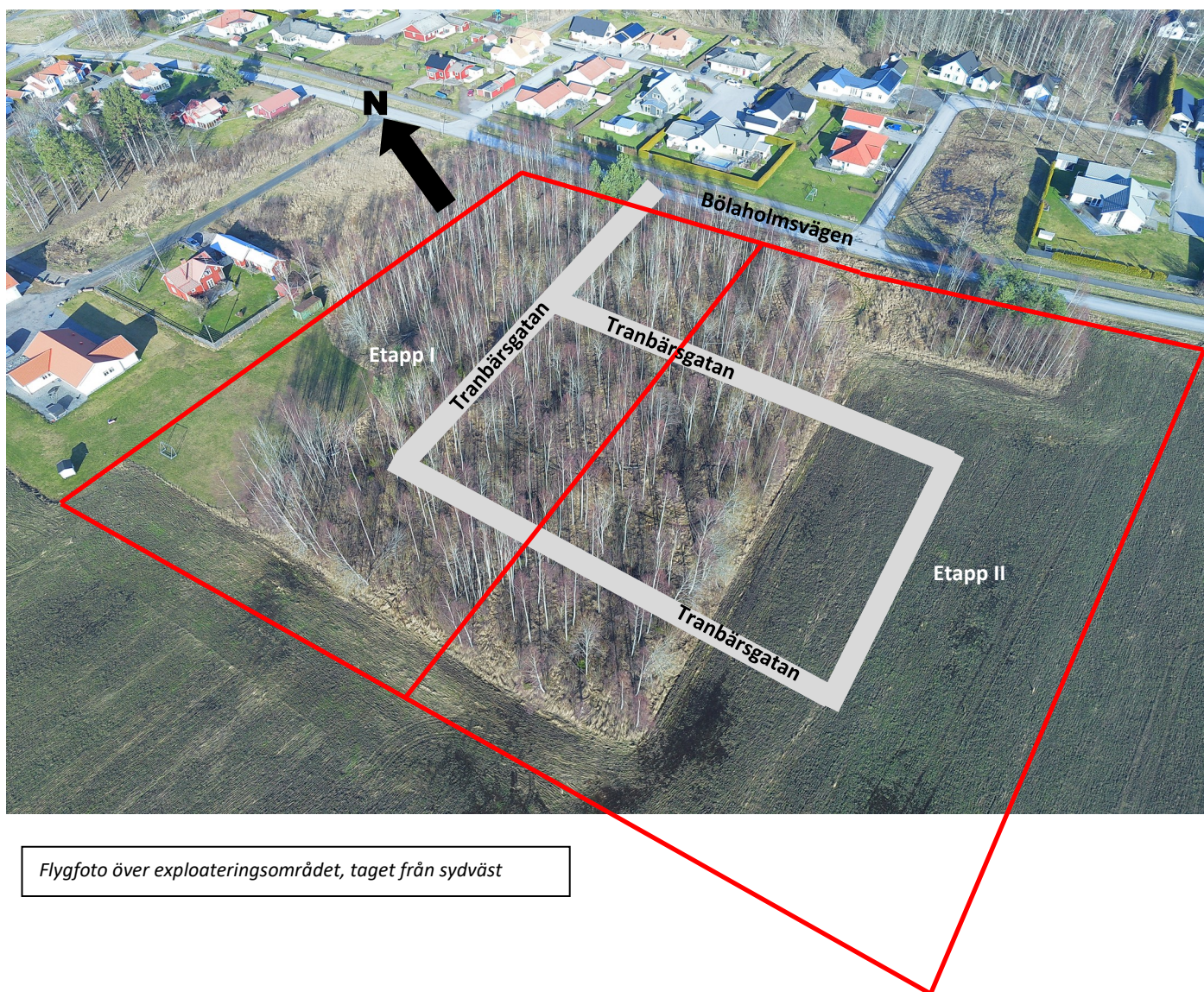
Etapp I

Råd och anvisningar för husprojektering  
[www.gotene.se/byggaboochmiljo](http://www.gotene.se/byggaboochmiljo)  
Dat. 2022-12-21

## Inledning

Denna informationsbroschyr vänder sig till dig som ska bygga villa på Tranbärsgatan Sil i Götene. 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-post-adress hittar du i kursiv stil under respektive rubrik.



Flygfoto över exploateringsområdet, taget från sydväst

## 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  |
| • Nybyggnadskarta, Vatten och avlopp   | 8  |
| • Vatten, avlopp och servisansökan     | 8  |
| • Dagvattenhantering                   | 9  |
| • Uppvärmningssystem och energi        | 19 |
| • El                                   | 10 |
| • Tele och bredband                    | 10 |
| • Gator                                | 11 |
| • Bygglovansökan                       | 12 |
| • Tekniskt samråd                      | 13 |
| • Startbesked                          | 14 |
| • Utstakning                           | 14 |
| • Kostnader                            | 15 |
| • Översiktskarta, med service i Götene | 16 |
| • Annan lämplig läsning                | 17 |
| • Egna anteckningar                    | 18 |





## Tomternas beteckningar och adresser

De 8 tomterna i etapp I, har fått beteckningen Stjälkaskogen 1:288 - Stjälkaskogen 1:295, och är fastställda av Lantmäteriet som också har placerat ut tomtrör/tomtmarkeringar och därmed fastställt tomternas läge och koordinater. Etapp II består av ytterligare 10 tomter, och kommer att släppas då efterfrågan finns för flera tomter.

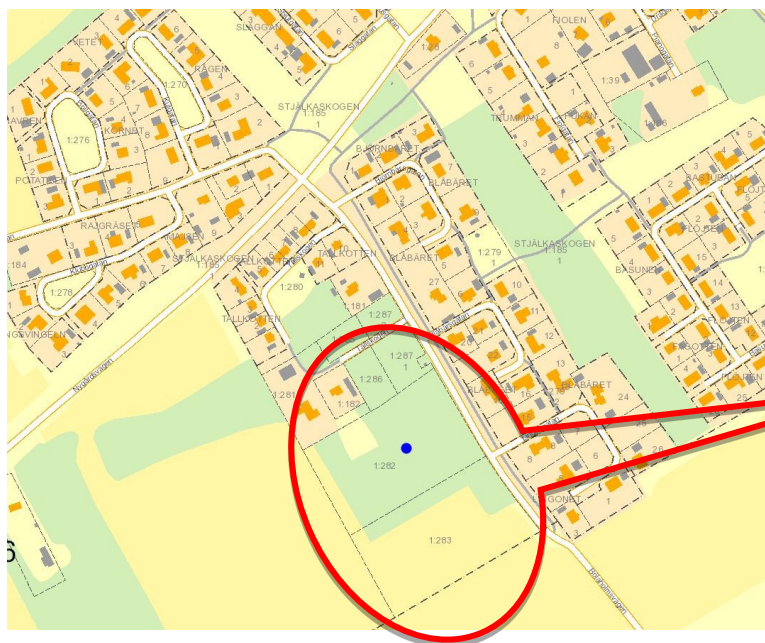
*Se utseende på tomtrör/tomtgränsmarkeringar nedan.*



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

Gatunamnet i området vill knyta an till tidigare bebyggda områden i närheten, vilka alla har olika bärnamn. Tranbärgsgatans utbyggnad sker i två etapper. Tomternas beteckning, storlek, mått och adress framgår av kartorna nedan.

*Se kartor nedan.*



Översiktskarta



Fastighetsbeteckningar, storlek, mått och adress

## Detaljplan

Detaljplanen har omarbetats under 2020 för att ge möjlighet till 18 större villatomter på mellan 1047 och 1557 kvm. Området ligger i de sydvästra delarna av Götene kallat Sil, c:a 3 km från Götene centrum. Området är en fortsatt utbyggnad av Silområdet vilket påbörjades på 80-talet.

### Översiktliga förutsättningar

Götene har ett centralt läge i kommunen och är den största tätorten, med tillgång till både kommunkontor, vårdcentral, folkhälsovård, handel, dagligvaror, drivmedel samt eljusspår i tätortens närhet. För övrigt utbud i Götene, se karta på sidan 17. Ytterligare kommersiellt utbud finns i såväl Lidköping som Skara, inom mycket korta reseavstånd. Allmänna kommunikationerna finns i form av buss mot Skara, Mariestad och Lidköping.

I Götene tätort finns förskola samt grundskola till och med årskurs 9, inklusive fritidshem. Förskolan och grundskolan samarbetar inom olika områden och samverkar också med förenings- och näringsliv i närområdet.

Gymnasieelever väljer i vilken av våra grannkommuner som de vill gå sin utbildning. Sedan 2021 erbjuder även Olinsgymnasiet i Götene studie- och yrkesförberedande program. Här finns även möjligheten till gymnasial lärlingsutbildning som kan kompletteras med utökade studier för högskolebehörighet.

### 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](http://www.gotene.se/byggabo)

Byggnaderna ska uppföras utan källare, med maxnockhöjd på 7.0 meter. Nockhöjd är höjden från medelmarknivå vid husliv, till byggnadensnock, (högsta punkt) se skiss på sid. 6. Den största byggnadsarea som får byggas är 25 % av tomtytan. Byggnadsarea är den yta som alla byggnader tillsammans upptar på marken.

På grund av bland annat brandrisk får huvudbyggnader inte placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter, förutom mot gata där avståndet bör vara 3 till 6 meter. Gårdsbyggnad eller garage bör inte placeras närmare tomtgräns än 1,0 meter. Mot gårdsgata ska gårdsbyggnad eller garage placeras med minst 6 meters avstånd till tomtgräns för att möjliggöra uppställningsplats av bil.

Vid frågor kontakta planarkitekt:

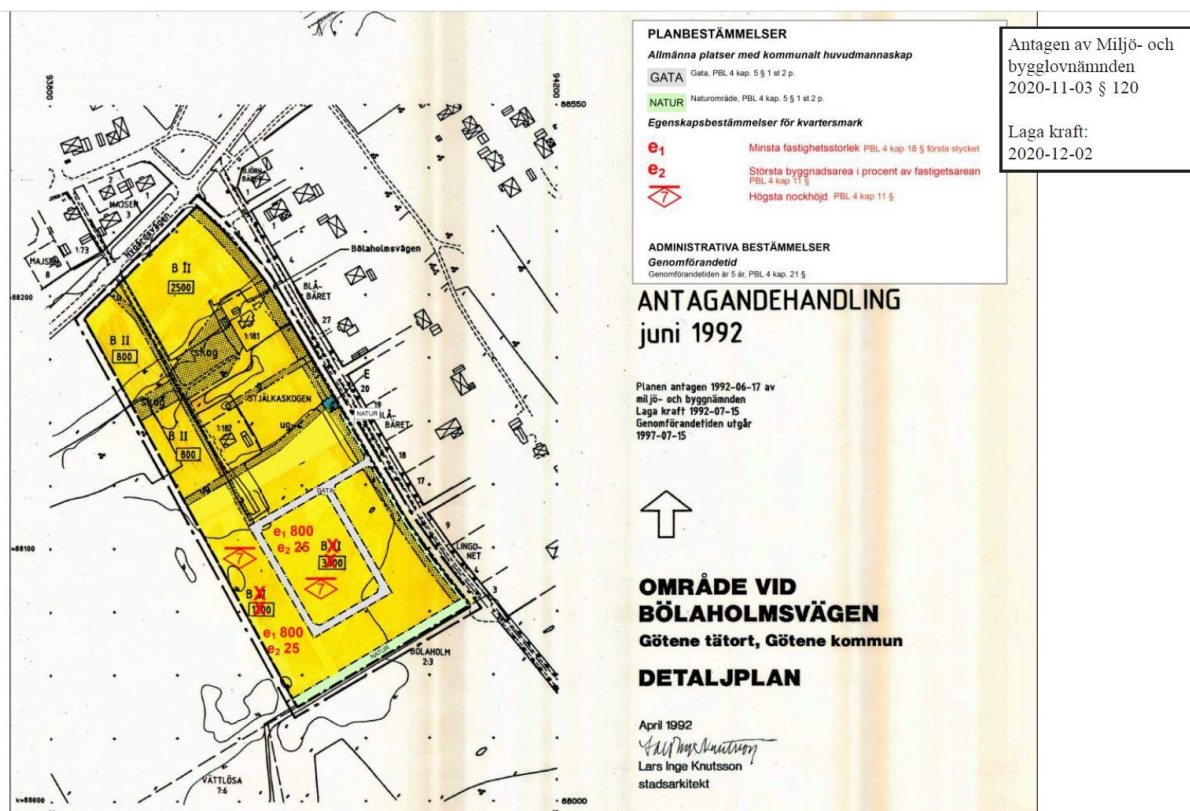
[John Cronqvist, tfn: 0511-38 60 57](mailto:John.Cronqvist@gotene.se)

[john.cronqvist@gotene.se](mailto:john.cronqvist@gotene.se)

eller

[Elin Perjos, tfn: 0511-38 60 68](mailto:Elin.Perjos@gotene.se)

[elin.perjos@gotene.se](mailto: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

Området ligger nära natur och strövområden. I nära anslutning till området finns också Bölaholms ridhus med tillhörande hagar. Källare får inte anordnas på grund av markförhållanden. 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 bör placeras 3 till 6 meter från tomtgräns mot gata. Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. 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

I området finns förutsättningar för småhusbebyggelse i lätta konstruktioner, upp till två våningar, enligt den översiktliga geotekniska undersökning som är gjord för området. Tomterna bör inte fyllas mer än 30 cm på grund av markens bärighet. Schakt under grundvattennivån bör undvikas. Risk för skred föreligger inte.

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 återfyllas 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](http://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](http://www.gotene.se/byggabo)

Vid frågor kontakta bygglovhandläggare:

Camilla Brandell. Tfn: 0511-38 60 59

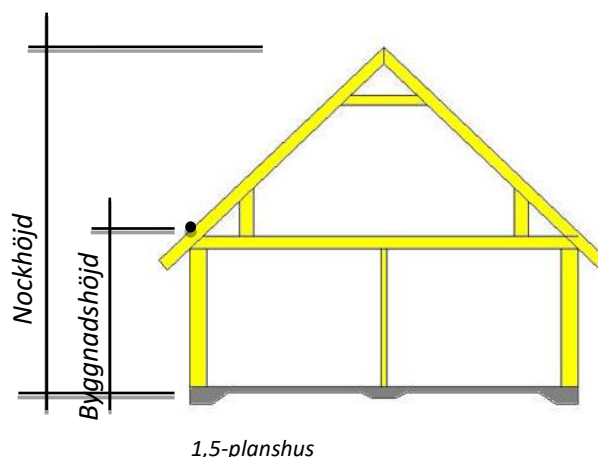
[camilla.brandell@gotene.se](mailto:camilla.brandell@gotene.se)

Christer Hjälms. Tfn: 0511-38 60 75

[christer.hjalm@gotene.se](mailto:christer.hjalm@gotene.se)

Max Andersson. Tfn: 0511-38 60 55

[max.andersson@gotene.se](mailto:max.andersson@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](mailto: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 våren 2023.

Köpekontrakt

Säljare GÖTENE KOMMUN med 1 / 1 -del 212000-4652  
53380 Götene

Köpare med 1 / 2 -del  
med 1 / 2 -del

Köpeobjekt Fastigheten Götene Källby med adress , 53173 Källby  
I det följande kallad fastigheten

Överlåtelseförklaring 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 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 likvidavräkning 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, myttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanordningar.

1107 HH  
Fastighetsbyrån V SKRG AB  
Annegatan 2  
53330 Götene

Bedömdadress  
Annegatan 2

Tel 0511-59060  
Fax 0511-89400

Styrelsen sälls Lidsköp  
Org nr 550585-2822

Bankgiro 5245-7793  
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, inteckningar med mera. I samband med lagfart betalar du en stämpelskatt på 1,5 % av köpeskillingen för bostadstomten och en expeditavgift på 825 kronor (2022). Det är köparen som ska betala lagfartskostnaden.

Lantmateriförrättning, alltså avstyckning av bostadstomter, markering med tomtrör/tomtmarkeringar samt fastställande av tomternas läge och koordinater har utförts av Lantmäteriet.

Efter köpet skickas ansökan om lagfart till: Lantmäteriet Fastighetsinskrivning, 761 80, Norrtälje.

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

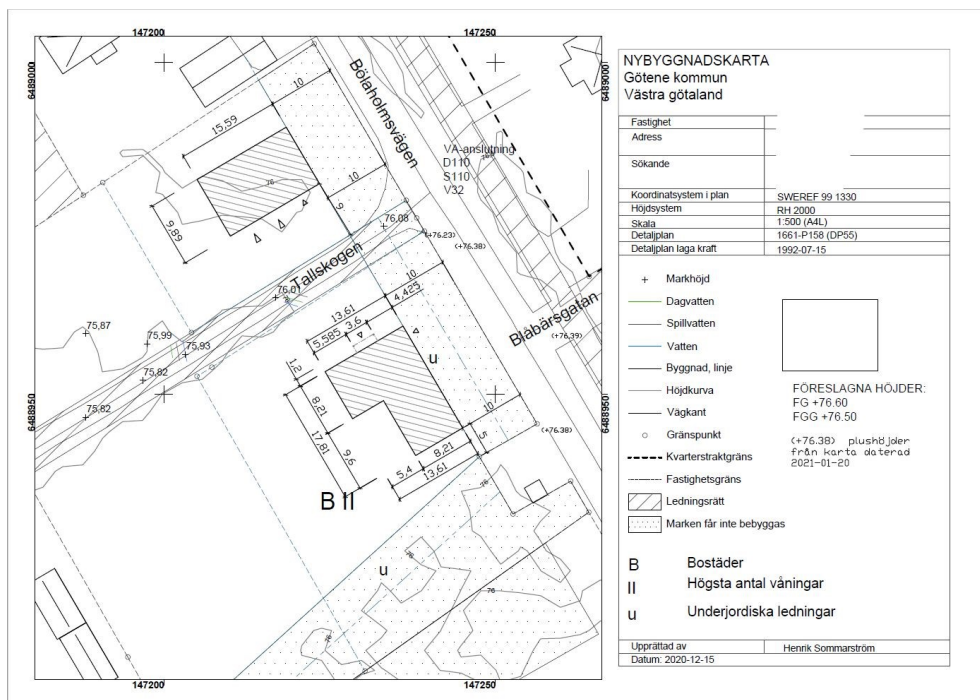
### Bekräftelse av befintliga tomtrör

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.

Vid frågor kontakta Götene kommuns MEX-handläggare (mark/exploatering)

Tova Varde, tfn: 0511-38 60 07

[tova.varde@gotene.se](mailto:tova.varde@gotene.se)



## Nybyggnadskarta

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

Måns Nyström, Tfn 0511-38 60 46  
[mans.nystrom@gotene.se](mailto:mans.nystrom@gotene.se)

På nybyggnadskartan framgår följande:

- Detaljplanebestämmelser
- 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 tomtgräns

En kostnad på 6 520 kr (2022) tas ut för att upprätta nybyggnadskartan.

## Vatten, avlopp och servisanmälan

I samband med beställningen av nybyggnadskartan ska du göra en servisanmälan till Götene Vatten & Värme. 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](http://www.gotenevatten.se)

Blankett kan du också få via mail

[kundservice@gotenevatten.se](mailto: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. En tumregel är att magasinet ska vara minst 30 kbm per hektar hårdgjord yta, inkl. alla byggnader, även framtida möjliga byggnader.

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.

### 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.

## 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 10.

I Bölaholmsområdet 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 förnyelsebar 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/overview/116>



### 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 Kinne-Kleva. Här lämnar du även trädgårdsavfall. Läs mer på [www.gotenevatten.se](http://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](http://www.gotene.se)

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

eller kommunekologer:

Karolina Ringdahl, tfn: 0511-38 62 32  
[karolina.ringdahl@gotene.se](mailto:karolina.ringdahl@gotene.se)

Fredrika Klang Schönborg, tfn: 0511-38 62 33  
[fredrika.klang-schonborg@gotene.se](mailto:fredrika.klang-schonborg@gotene.se)

Miljö- och hälsoskyddsinspektör:

Kontaktcenter, tfn 0510- 77 00 00  
[miljohalsa@lidkoping.se](mailto:miljohalsa@lidkoping.se)

## El

Kinneulle Energi ansvarar för elnätet i området. Information om anslutningsavgift finns på [www.kinneulleenergi.se](http://www.kinneulleenergi.se) och som kund väljer man efter etablerad anslutning fritt den elhandlare man önskar teckna avtal med.

Vid frågor om anslutning till elnätet kontakta Kinneulle Energi, tfn: 0511-34 55 00  
[kundtjanst@kinneulleenergi.se](mailto:kundtjanst@kinneulleenergi.se)

## Tele och bredband

I dagsläget finns ingen som erbjuder analog telefoni i området.

Kinneulle Energi erbjuder fiberanslutning i området. Information om anslutningsavgift finns på [www.kinneulleenergi.se](http://www.kinneulleenergi.se) och som kund väljer man efter etablerad anslutning bland ett stort antal tjänstleverantörer 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 Kinneulle Energi, tfn: 0511-34 55 00  
[kundtjanst@kinneulleenergi.se](mailto:kundtjanst@kinneulleenergi.se)

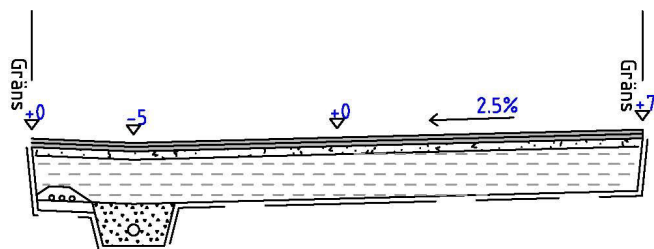


El, tele och fiberdragningar

## Gator

Gatorna utförs 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 gathöjder 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.



Princip för gatubyggnad

### Placering av häckar

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

### Postlåda

Fastighetsägaren ansvarar även för att postlåda monteras lättåtkomligt vid tomtragräns mot gata.

### 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](mailto:mats.back@skara.se)



Upplag

Miljö- och hälsoskyddsinspektör:

Kontaktcenter, tfn 0510- 77 00 00

[miljohalsa@lidkoping.se](mailto:miljohalsa@lidkoping.se)



Skylt med gatunamn



## Bygglovansökan

Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad kräver som regel bygglov.

### Rådgivning

Innan projekteringsarbetet påbörjas bör du kontakta bygglovhandläggaren i kommunen för diskussion av hustyp, utformning, placering av hus med mera. Läs först igenom detta informationsblad.



Rådgivning

**Bygglovhandläggare:**

Camilla Brandell. Tfn: 0511-38 60 59

[camilla.brandell@gotene.se](mailto:camilla.brandell@gotene.se)

Christer Hjälms. Tfn 0511-38 60 75

[christer.hjalm@gotene.se](mailto:christer.hjalm@gotene.se)

Max Andersson. Tfn: 0511-38 60 55

[max.andersson@gotene.se](mailto:max.andersson@gotene.se)

### Handlingar

Följande handlingar ska bifogas en bygglovansökan:

**1. Ansökningsblankett i ett exemplar.** (för blankett se längst ner på sidan) Bygglovansökan skickas till: Miljö- och bygglovnämnden, 533 80 GÖTENE, alt. [miljoochbygglovnanden@gotene.se](mailto:miljoochbygglovnanden@gotene.se)

**2. Nybyggnadskarta i ett exemplar.** Se sidan 8

**3. Ritningar över byggnaden i ett exemplar i skala 1:100.** Ritningarna ska vara fackmannamässigt och skalriktigt ritade. Om ritningarna är större än A3-format ska dessa inlämnas digitalt i PDF-format. Ritningarna ska innehålla följande:

- Byggnadens yttermått
- Användnings sättet för samtliga utrymmen, inklusive möbleringsförslag
- Befintliga och blivande marklinjer markerade på fasader
- Mått satta våningshöjder på sektioner
- Föreslagen sockelhöjd
- Förslag till dagvattenhantering

Läs mer om fackmässigt utförda ritningar på:

<https://www.gotene.se/byggaboochmiljo/bygghandlingar/fackmannamassigaritningar.8965.html>

**4. Teknisk beskrivning** (för blankett se längst ner på sidan) I den tekniska beskrivningen redovisas de tekniska lösningar som används i byggnaden. Exempel på detta är beskrivning av grundläggning, bärande stomme, takkonstruktion, brandskydd, uppvärmning, energihushållning, ventilation och säkerhet. Teknisk beskrivning kan även utföras i form av detaljritningar där de olika materialen och dimensionerna framgår.

**5. Anmälan av kontrollansvarig** (för blankett se längst ner på sidan)

För övrig information om kontrollansvarig, se sida 14.

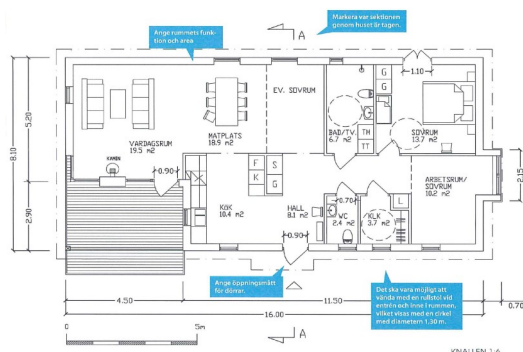
Blanketter hämtar du på kommunens hemsida:

<https://sjalvservice.gotene.se/#category-12>

eller beställer på miljö- och bygglovnämndens expedition, administratör:

Carolín Carlgren, tfn: 0511-38 60 58

[miljoochbygglovnanden@gotene.se](mailto:miljoochbygglovnanden@gotene.se)



Exempel på fackmässig ritning

- Fasader, planer och sektioner

## 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 fastställs 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 samt på Boverket finns alla certifierade:

[www.gotene.se/byggaboochmiljo](http://www.gotene.se/byggaboochmiljo)

[www.boverket.se/sv/om-boverket/tjanster/hitta-certifierade/](http://www.boverket.se/sv/om-boverket/tjanster/hitta-certifierade/)

## 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. 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.

## 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:.....                                                                                     |             |
| Kontrollansvarig:.....                                                                                              |             |
| Godkänt resultat: Ja <input type="checkbox"/> , Nej <input type="checkbox"/> Anmärkningar enligt checklista nr..... |             |
| <input type="checkbox"/> Markens bärlighet UTFÖRT AV EXPERT Personnummer:.....                                      |             |
| Kontrollerat av:.....                                                                                               | Datum:..... |
| Kontrollerat mot följande:.....                                                                                     |             |
| Kontrollansvarig:.....                                                                                              |             |
| Godkänt resultat: Ja <input type="checkbox"/> , Nej <input type="checkbox"/> Anmärkningar enligt checklista nr..... |             |
| <input type="checkbox"/> Pålningens utförande                                                                       |             |
| Kontrollerat av:.....                                                                                               | Datum:..... |
| Kontrollerat mot följande:.....                                                                                     |             |
| Kontrollansvarig:.....                                                                                              |             |
| Godkänt resultat: Ja <input type="checkbox"/> , Nej <input type="checkbox"/> Anmärkningar enligt checklista nr..... |             |
| <input type="checkbox"/> Kapillärbrytande material/skikt i grund, utförande                                         |             |
| Kontrollerat av:.....                                                                                               | Datum:..... |
| Kontrollerat mot följande:.....                                                                                     |             |
| Kontrollansvarig:.....                                                                                              |             |
| Godkänt resultat: Ja <input type="checkbox"/> , Nej <input type="checkbox"/> Anmärkningar enligt checklista nr..... |             |
| <input type="checkbox"/> Markisolerings, utförande                                                                  |             |
| Kontrollerat av:.....                                                                                               | Datum:..... |
| Kontrollerat mot följande:.....                                                                                     |             |
| Kontrollansvarig:.....                                                                                              |             |

## 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.

Vid frågor kontakta bygglovhandläggare:

Camilla Brandell. tfn: 0511-38 60 59  
[camilla.brandell@gotene.se](mailto:camilla.brandell@gotene.se)

Christer Hjälms. tfn: 0511-38 60 75  
[christer.hjalm@gotene.se](mailto:christer.hjalm@gotene.se)

Max Andersson. Tfn: 0511-38 60 55  
[max.andersson@gotene.se](mailto:max.andersson@gotene.se)

## 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 fränluftsvärmepump |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Typ av beräkning:                                                     | Underlag till Byggnattillstånd. Projekterad byggnads förväntade specifika energianvändning enligt avsnitt 9.2 i Boverkets Byggregler BBR 24, baserat på normalt brukande under ett normalt enligt kapitel 2 i BEN 1, projekterade värden och bygghandlingar. |
| Beräkningen avser:                                                    | Husmodell: Offert<br>Beställningsnummer: 1<br>Ordernummer: 1<br>Kommun/klimatort: Göteborg<br>Klimatzon: III<br>Fastighetsbeteckning: Sjöllaskogen 1:281<br>Adress:<br>Köpare: Peter Larsson<br>Linnea Palm                                                  |

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):

- inomhustemperatur: 21 °C, under uppvärmningssäsongen
- hushållset: 30 kWh per m<sup>2</sup> tempererad golvsarea och år
- tappvarmvatten: 20 kWh per m<sup>2</sup> tempererad golvsarea 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 golvsarea: 185 m<sup>2</sup>
- energieffektiva blandare: nej
- omslutande yta: 417 m<sup>2</sup>
- energieffektiv ventilation: ja
- U<sub>g</sub>-värde: 0,24 (W/(K m<sup>2</sup>))
- medelluftflöde: 64,6 l/s
- lufttäthet: 0,40 (l/s m<sup>2</sup>)

Vidare har fabriksdata för följande installationer använts:

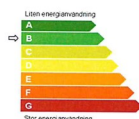
|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Fränluftsvärmepump typ: | Nibe F730 |
| Spisfläkt-kåpa typ:     | F200      |

Beräkningen har gett följande resultat:

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| Totalt levererad/köpt energi <sup>1</sup> : | 11450 kWh/år |
| Energianvändning <sup>2</sup> :             | 5909 kWh/år  |

|                                            |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|
| Specifik energianvändning <sup>3,4</sup> : | 32 kWh/m <sup>2</sup> per år |
| Kravnivå enligt BBR 24 (BFS 2016:13):      | 55 kWh/m <sup>2</sup> per år |
| Energiklass enligt BED 9 (BFS 2016:14):    | B                            |

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Dim. effektförbehov för uppvärmning <sup>5</sup> : | 3,0 kW |
| Installerad märkeffekt <sup>5</sup> :              | 5,8 kW |
| Kravnivå enligt BBR 24 (BFS 2016:13):              | 5,9 kW |



1) Anser endast den beräknade byggnadens energianvändning, inte hela fastighetens energianvändning.  
2) Exklusive hushållset, men inklusive drift för fläktar, pumpar, etc.  
3) Detta motsvarar också husets preliminära beräknade värde för energideklarerat av dess energianvändning.  
Beräkningen har skett med marginal för variationer i tillverkningsprocess och variationer i "normalt brukande".  
Vid en energideklarerat användning bör verklig energianvändning kunna bli 10-20 % lägre än beräknat.  
Vid ett energideklarerat beaktande kan verklig energianvändning istället bli 10-20 % högre, eller mer.  
4) Beräknat effektförbehov för uppvärmning och varmvatten vid DVUT, exklusive effekter till fläktar och cirkulationspumpar för värmedistribution.  
5) Summan av installerade effekter för uppvärmning och varmvatten, exklusive effekter till fläktar och cirkulationspumpar för värmedistribution.

Beräkningen har gjorts med beräkningshjälpmedel som framtogs av RISE, Research Institutes of Sweden på uppdrag av TMF, Tra- och Mobelföretagen, för trähus tillverkande 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-Katrin 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.

## 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.

Förslag på utstakare finns på:

[www.gotene.se/byggaboochmiljo](http://www.gotene.se/byggaboochmiljo)



Utslakning 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.

Förutsättningar i exemplet nedan:

Beräknat på tomt Stjälkaskogen 1:292. Nybyggnation av enbostadshus i ett plan på 160 kvm och fristående garage 25 kvm. (inkl. moms där detta ska debiteras enligt lagstiftning)

Exempel (prinsnivå 2022):

**Tomt Stjälkaskogen 1:292** (1063 kvm) 260 435kr (*utgångspris*)  
 Lagfart (1,5 % av tomtpriset + 825 kr) 4 732 kr  
 Vatten och avloppanslutning 170 025 kr  
 Byggvatten 1 219 kr  
 Elanslutning (16-25 ampere) 37 500 kr  
 Bredbandsanslutning 19 500 kr  
 Bygglov ~22 000 kr  
 Nybyggnadskarta 6 520 kr  
 Utstakning (*beror på omfattning och entreprenör*) ~10 000 kr

### Priser för villatomt

Prisnivåer för tomter har fastställts av Kommunfullmäktige. Vid flera intressenter av samma tomt sker försäljningen med budgivning.

Tomternas beteckning, areal, pris och maxnockhöjd framgår av tabellen nedan. Se även vår hemsida:

[Tomter Tranbärsgatan etapp 1 - Götene kommun \(gotene.se\)](http://gotene.se)

Tomtinformation:

| Beteckning            | Tomtarea, m <sup>2</sup> | Utgångspris* | Nockhöjd | Adress           |
|-----------------------|--------------------------|--------------|----------|------------------|
| Stjälkaskogen 1:288   | 1334                     | 273 470:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 1  |
| Stjälkaskogen 1:289   | 1263                     | 265 230:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 3  |
| Stjälkaskogen 1:290** | 1245                     | 255 225:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 5  |
| Stjälkaskogen 1:291** | 1416                     | 332 760:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 7  |
| Stjälkaskogen 1:292   | 1063                     | 260 435:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 9  |
| Stjälkaskogen 1:293   | 1341                     | 288 315:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 4  |
| Stjälkaskogen 1:294   | 1343                     | 288 745:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 2  |
| Stjälkaskogen 1:295   | 1048                     | 209 600:-    | 7,0      | Tranbärsgatan 25 |

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

\*\* Dessa tomter belastas med ledningsrätt

## Översiktskarta Götene



## 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](http://www.gotene.se/byggaboochmiljo/bygglankar)

### Konsumentskydd vid småhusbyggande

[www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se)

### Entreprenadkontrakt vid småhusbyggande

(ABS 18)

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

### Bygglov och anmälan

[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### Att bygga energieffektivt

[www.energimyndigheten.se](http://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](http://www.husknuten.se)

### Geoteknisk undersökning, Bölaholm

<http://www.gotene.se/download/18.66d5954f180d59c66ea5307/1653384189875/Geoteknisk%20unders%C3%B6kning%20Tranb%C3%A4rsgatan.pdf>

### Vatten och avlopp

[www.gotenevatten.se](http://www.gotenevatten.se)





## Plats för egna anteckningar

[illegible]

Denna informationsbroschyr vänder sig till dig som ska bygga villa på **Tranbärgsgatan Sil i Götene**. 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.

