Exempelritningar för bygglov

Nybyggnad av enbostadshus

Vad ska ritningen innehålla?

Att tänka på när du tar fram bygglovsritningar

Att göra ritningar är en del av att ansöka om bygglov

Du som ska ansöka om bygglov behöver sätta dig in i många frågor. Det material du läser nu hjälper dig med en av uppgifterna – att se till att de ritningar som du lämnar in är tydliga och innehåller den information som kommunen behöver för att pröva din ansökan. Exempelritningarna visar däremot inte hur du ska göra för att följa alla lagar och regler som gäller när du ska bygga ett hus. Huset som visas i materialet är en illustration av texten och ska inte användas för att mäta i.

Kanske har du redan professionell hjälp med att upprätta ritningar. Då kan materialet vara en bra grund för diskussion, exempelvis med din arkitekt, om informationen och kvaliteten i de ritningar som tas fram.

Det är kommunen som ansvarar för att behandla din ansökan om bygglov. Kommunen avgör om din ansökan är komplett och om den innehåller de uppgifter som behövs för att besluta om du kan få bygglov eller inte för den åtgärd du tänkt dig. Kontrollera om din kommun har ytterligare riktlinjer för ansökan innan du börjar ta fram bygglovsritningar.

Ritningarna du lämnar in, är till för att kommunen ska kunna förstå ditt projekt och bedöma om det uppfyller lagar och regler. Att dina ritningar är tydliga och korrekta redan från början ger förutsättningar för en smidig och effektiv handläggning.

Hur vet jag vad jag får bygga?

Innan du börjar rita är det viktigt att du först tar reda på vad och hur du får bygga på din tomt, till exempel hur stort hus du får bygga eller var det får placeras på tomten.

I varje kommun finns detaljplaner eller områdesbestämmelser som reglerar hur mycket och var på tomten du får bygga i olika områden. Vanligtvis finns också bestämmelser som reglerar hur högt huset får vara och hur nära tomtgräns du får bygga. Det kan också finnas bestämmelser om färgsättning, kulturhistoriska hänsyn eller annat som är viktigt att tänka på när du börjar rita ditt hus. Dessutom finns ett antal generella regler i plan- och bygglagen, som exempelvis att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan, vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och inte medföra betydande olägenheter för grannar.

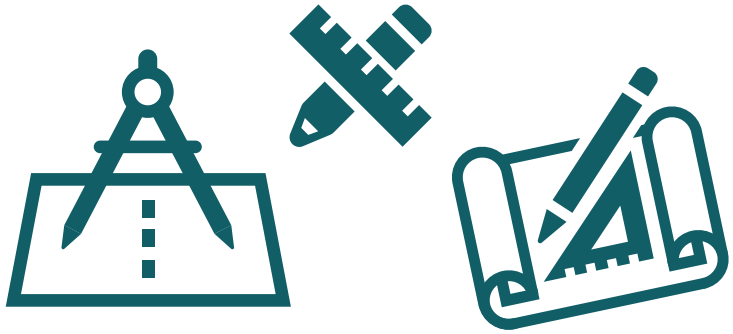
Det kan också vara så att din fastighet inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser som reglerar byggandet. Även i de fallen finns det begränsningar för vad du får bygga på tomten. Stäm av med din kommun innan du börjar rita på huset.

Sök på din kommuns hemsida eller kontakta kommunen direkt, så får du veta vad som gäller för just din fastighet. Förutom hos din kommun, kan du läsa mer om lagar och regler gällande planering och byggande hos Boverket, www.boverket.se.

Vilka ritningar ska lämnas in?

Enligt plan- och bygglagen ska en ansökan om lov innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Det betyder att vilka ritningar och uppgifter som krävs kan skilja sig åt beroende på vad din ansökan gäller. Har du exempelvis en mycket kuperad tomt eller ett hus med många olika former och byggnadsdelar, kan det behövas fler ritningar för att det ska gå att förstå hur huset ska se ut och hur det är tänkt att placeras på tomten. Det är kommunen som avgör vilka handlingar som behövs i det enskilda ärendet.



Här är de vanligaste ritningarna som brukar krävas vid nybyggnad av ett enbostadshus:

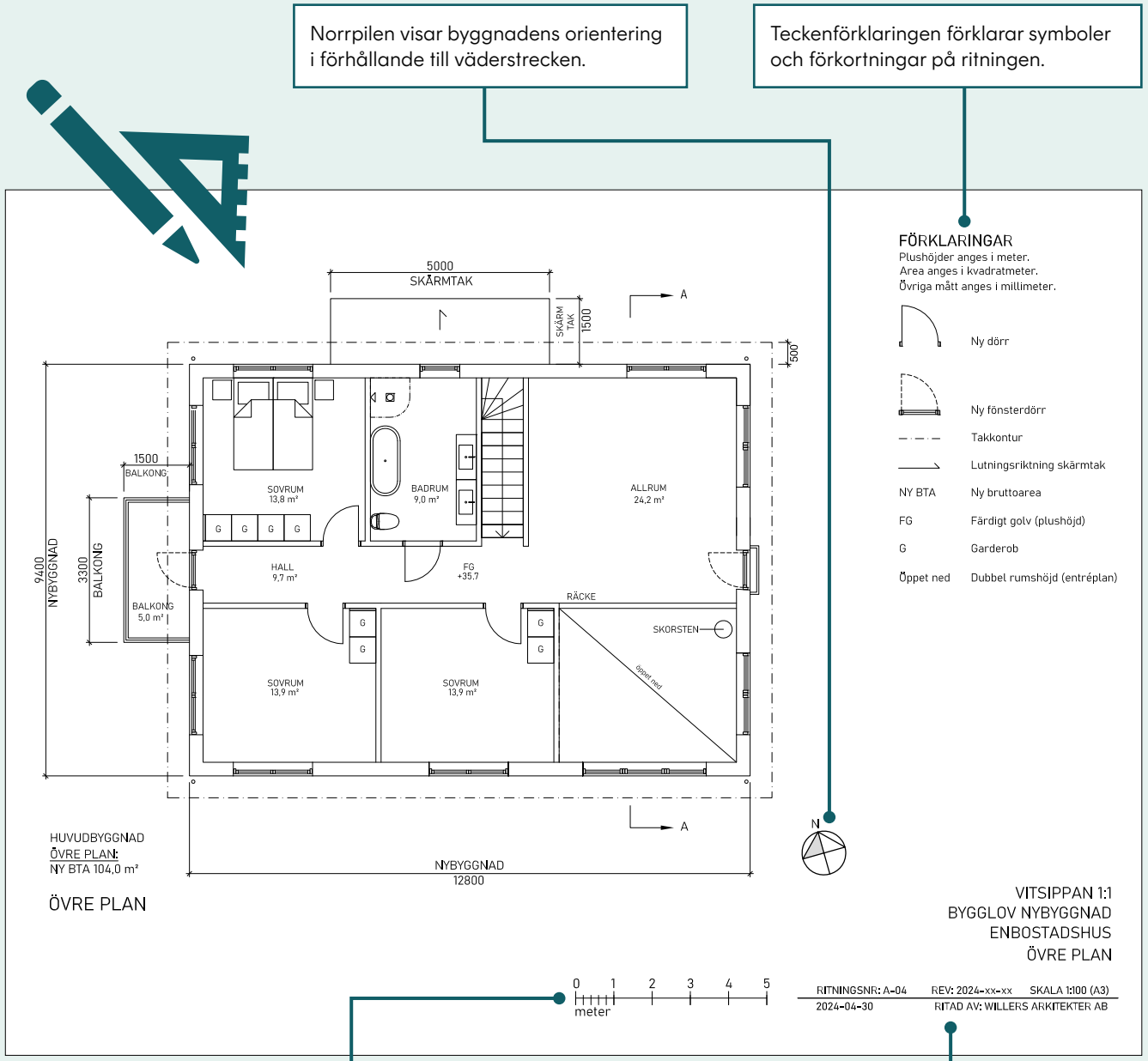
- Situationsplan upprättad på en aktuell nybyggnadskarta (oftast i skala 1:400 eller 1:500). Situationsplanen har till syfte att visa husets placering på tomten.
- Markplaneringsritning (vid behov). Markplaneringsritningens syfte är att visa mer i detalj hur tomten är tänkt att utformas.
- Planritningar i skala 1:100. Syftet med plan-ritningarna är att visa bland annat byggnadens planlösning och de olika rummens funktioner, utvändiga mått och möjlig möblering.
- Fasadritningar i skala 1:100. Fasadritningarna har till syfte att visa hur byggnaden ska se ut.
- Sektionsritning i skala 1:100. Sektionsritningen har till syfte att visa husets volym och invändiga och utvändiga höjder.

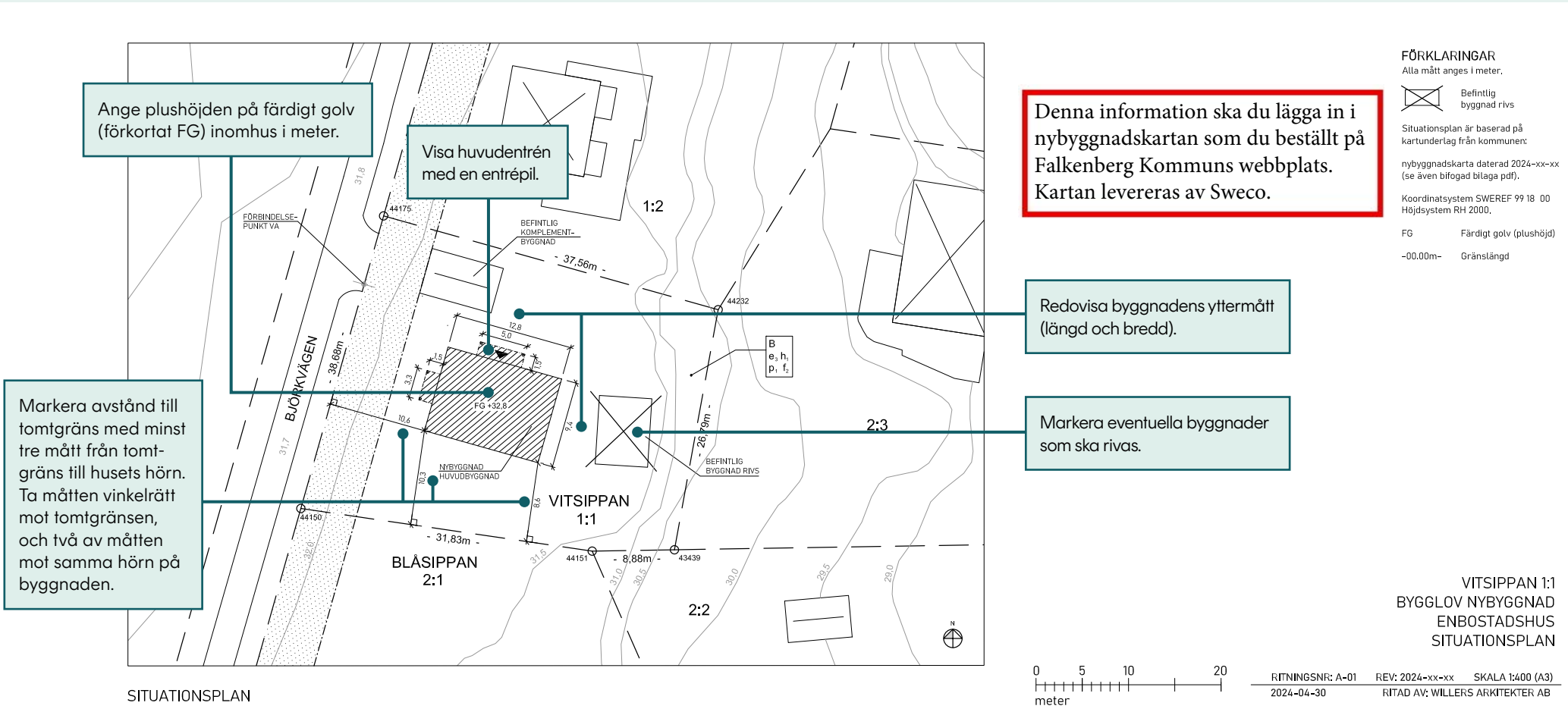
Rätt kvalitet på ritningen

Ritningar ska vara fackmässigt utförda. Det brukar tolkas som att ritningarna ska:

- Vara skalenliga, måttsatta och ritade i lämplig skala (exempelvis skala 1:100 för plan-, fasad- och sektionsritning).
- Vara ritade med datorbaserat verktyg eller noggrant ritade för hand med linjal.
- Vara svartvita och ritade på vitt olinjerat papper.
- Innehålla information om vad ritningen visar, skala, skalstock och norrpil.
- Visa vilken fastighet bygglovsansökan gäller.
- Ha ett ritningsnummer och datum så att olika versioner av ritningen kan skiljas från varandra.

På följande sidor hittar du exempel på olika typer av ritningar och vilka uppgifter de behöver innehålla.





SITUATIONSPLAN

Situationsplan

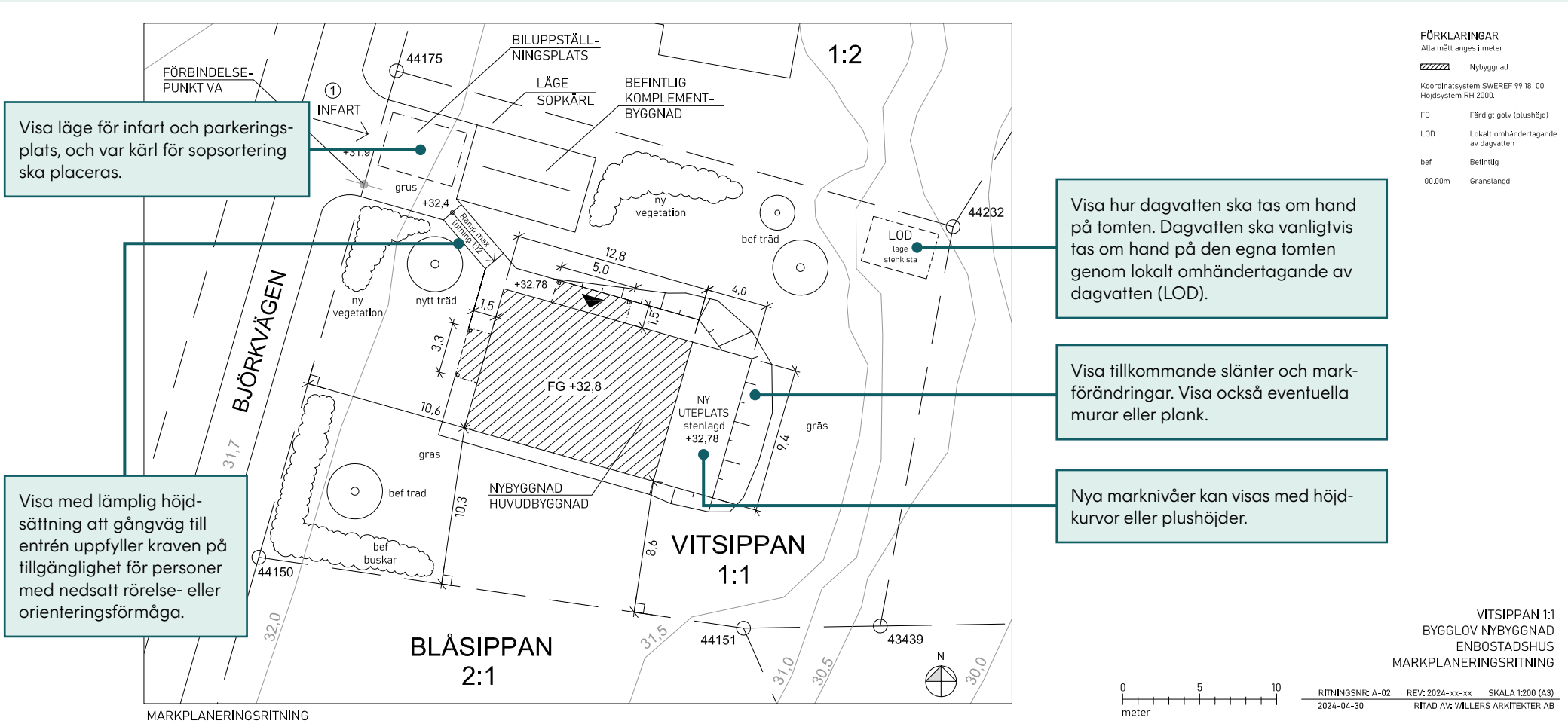
Situationsplanen har till syfte att visa husets placering på tomten. Här vill man kunna se exempelvis avstånd till tomtgräns och till grannar, om någon byggnad ska rivas och hur det nya huset förhåller sig till lutningen på marken.

Vid nybyggnad ska situationsplanen i de flesta fall baseras på en aktuell nybyggnadskarta som beställs från kommunen. Kontakta din kommun för att ta reda på vilket kartunderlag som krävs för ditt bygge.

Nybyggnadskartan kan se olika ut i olika kommuner. Den innehåller viktig information som behövs vid handläggningen av din ansökan, till exempel höjder, fastighetsgränser och detaljplanens bestämmelser. Information i nybyggnadskartan får inte ändras eller tas bort när du ritar in den nya byggnaden.

Situationsplanen ska även visa anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp eller läge för enskild vatten- och avloppsanläggning.

Situationsplanen är vanligtvis i skala 1:400 eller 1:500.



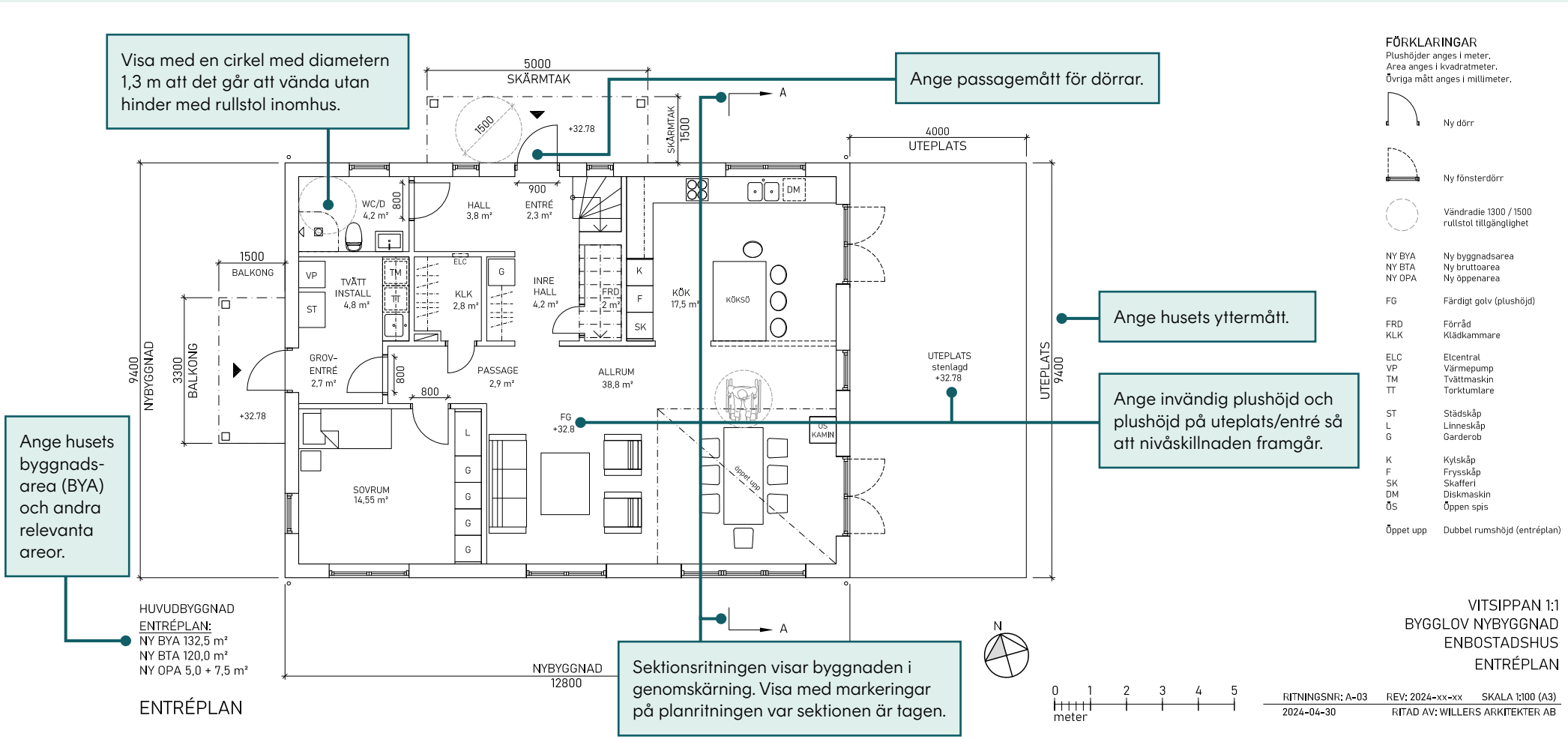
Markplaneringsritning

I många fall behövs en markplaneringsritning som komplement till situationsplanen. Det beror på att all information om tomten ofta inte ryms på en situationsplan. Markplaneringsritningens syfte är då att visa mer i detalj hur tomten är tänkt att utformas än vad som finns utrymme för på situationsplanen. Det gäller särskilt om du ska bygga på en tomt med stora höjdskillnader eller om du ska göra stora förändringar av marken.

En markplaneringsritning visar bland annat nya plushöjder, slänter och stödmurar samt tillgängliga gångvägar och entréer. På ritningen visas även biluppställningsplats, in- och utfart till fastigheten, uppställningsplats för sopsorteringskärl och plats för omhändertagande av dagvatten (regn- eller smältvatten).

Vissa detaljplaner ställer krav på att en andel av tomten inte får vara hårdgjord. I det fallet kan den hårdgjorda ytan på tomten behöva redovisas.

Kolla med din kommun om en markplaneringsritning behövs för din ansökan eller om det räcker att visa all information på en situationsplan.

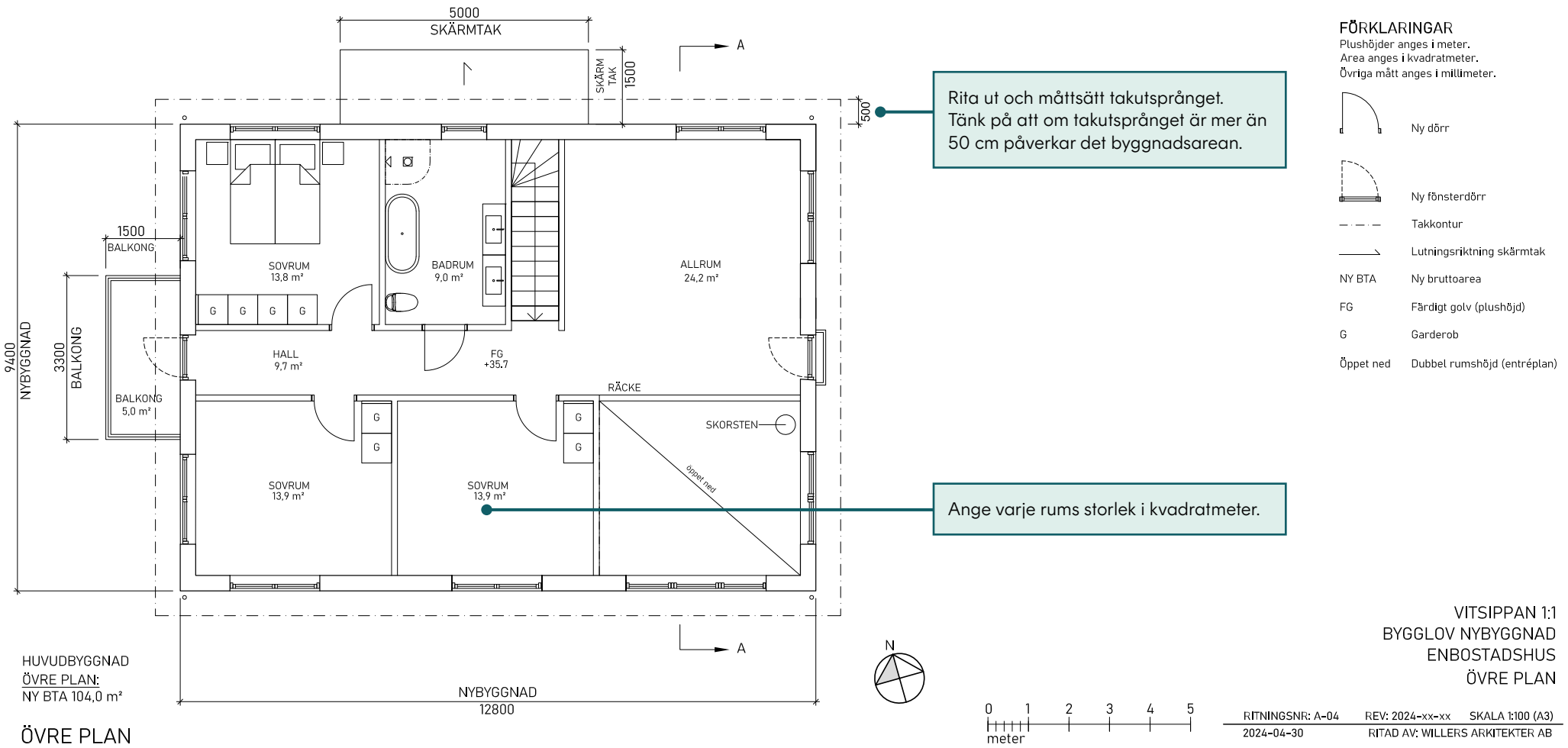


Planritningar

Planritningarna ska visa alla våningsplan ovanifrån. Syftet med planritningarna är att visa bland annat byggnadens planlösning och de olika rummens funktioner, utvändiga mått, möjlig möblering samt var fönster och dörrar är placerade. Oftast är en lämplig skala för ett enbostadshus 1:100.

Planritningen över entréplanet ska också visa att det är tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För att uppfylla kraven i Boverkets Byggregler (BBR) ska det bland annat finnas plats för kök, wc/dusch, plats för vistelse och avskild sovplats. Dörrar och passager ska vara tillräckligt breda och det ska finnas utrymme att vända med rullstol.

Läs mer om lagar och regler gällande planering och byggande hos Boverket, www.boverket.se.



Om byggnaden har flera plan ska varje våningsplan visas för sig. Det gäller även eventuell vindsvåning eller källare. På det översta våningsplanet visas också husets takutsprång.

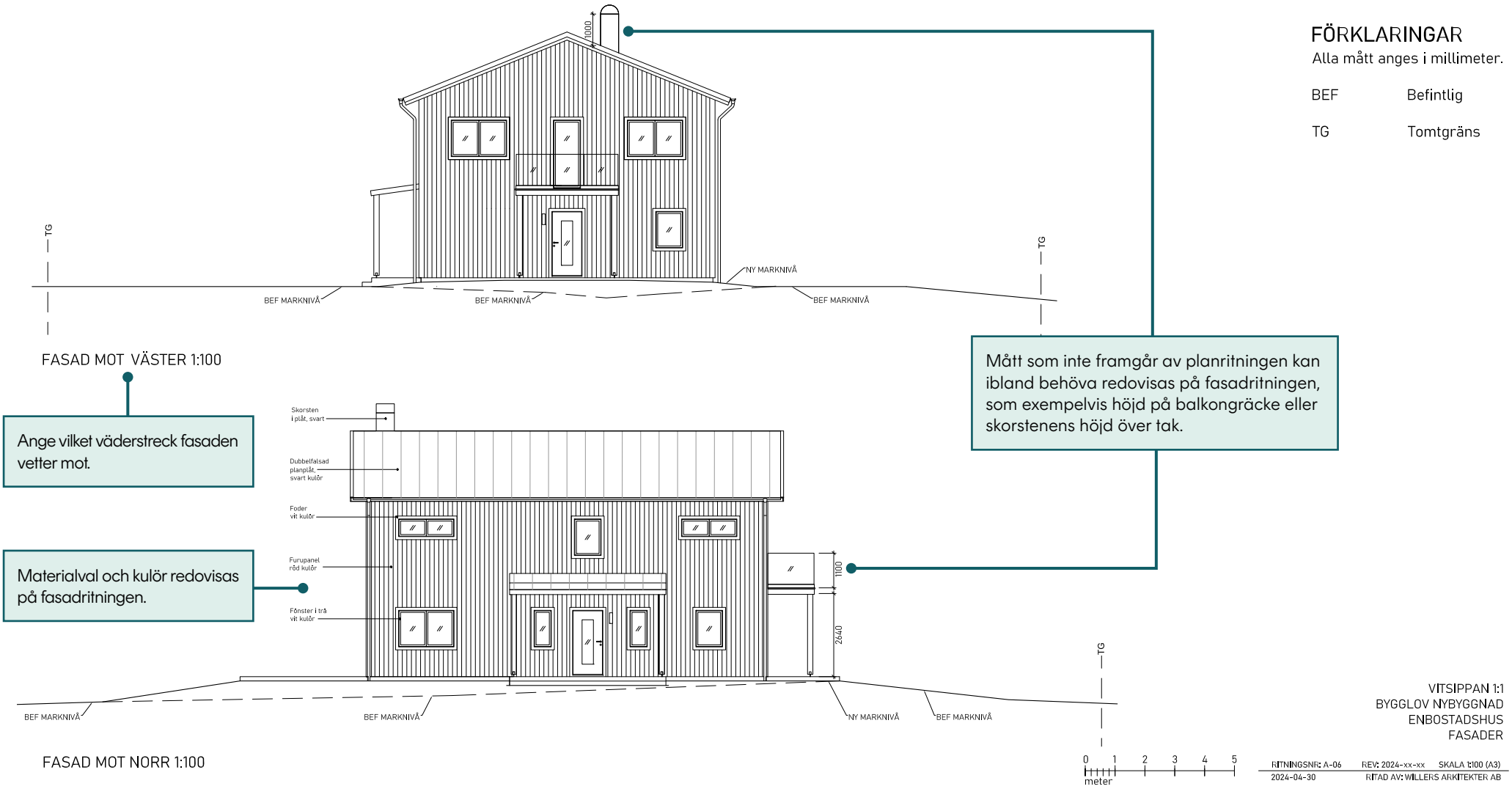
Viktiga begrepp:

BYA = Byggnadsarea kan beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. I byggnadsarea ingår viss öppenarea.

BTA = Bruttoarea kan beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan inklusive väggar.

OPA = Öppenarea omfattar en byggnad eller del av byggnad med helt eller delvis öppna sidor, exempelvis en balkong eller carport.

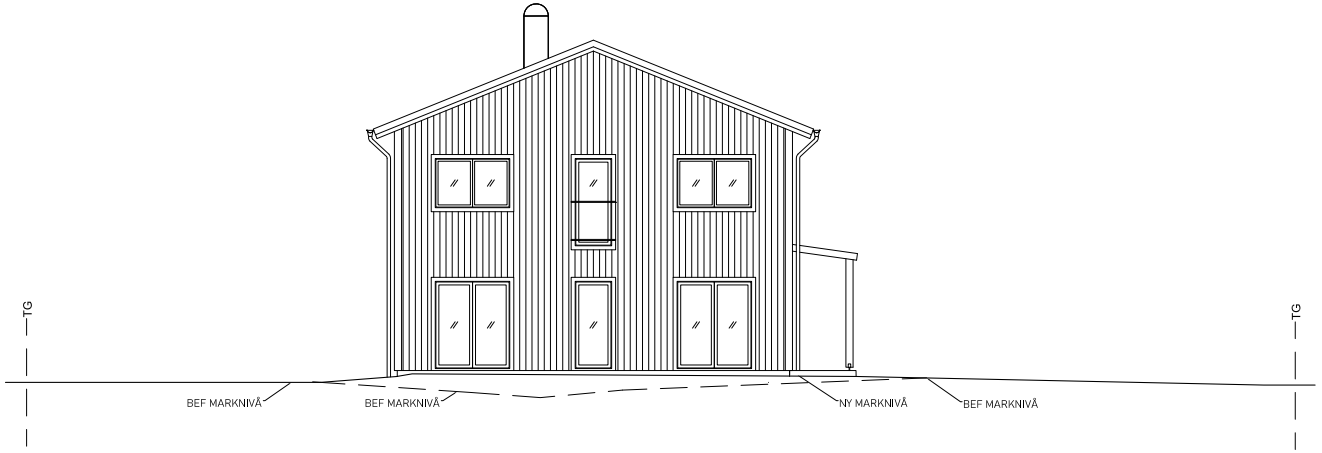
Beskrivningarna är förenklade.
Hur olika areor beräknas mer exakt framgår av ***Svensk standard SS 21054:2020, Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning.***



Fasadritningar

Fasadritningarna visar husets fasader sedda rakt framifrån. De visas vanligen i samma skala som planritningarna, det vill säga skala 1:100 för ett enbostadshus.

Fasadritningarna har till syfte att visa hur byggnaden ska se ut. Dessutom visar de marknivåer och vilka material och kulörer som ska användas.

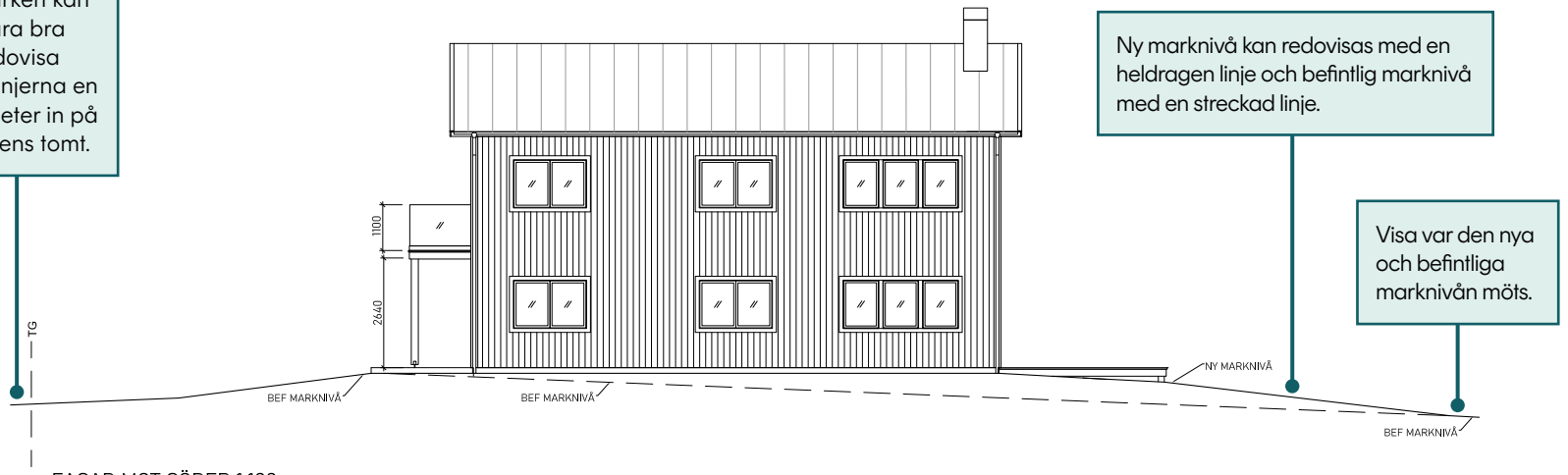


FASAD MOT ÖSTER 1:100

Om du gör förändringar av marken kan det vara bra att redovisa marklinjerna en halvmeter in på grannens tomt.

Ny marknivå kan redovisas med en heldragen linje och befintlig marknivå med en streckad linje.

Visa var den nya och befintliga marknivån möts.



FASAD MOT SÖDER 1:100

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i millimeter.

BEF	Befintlig
TG	Tomtgräns

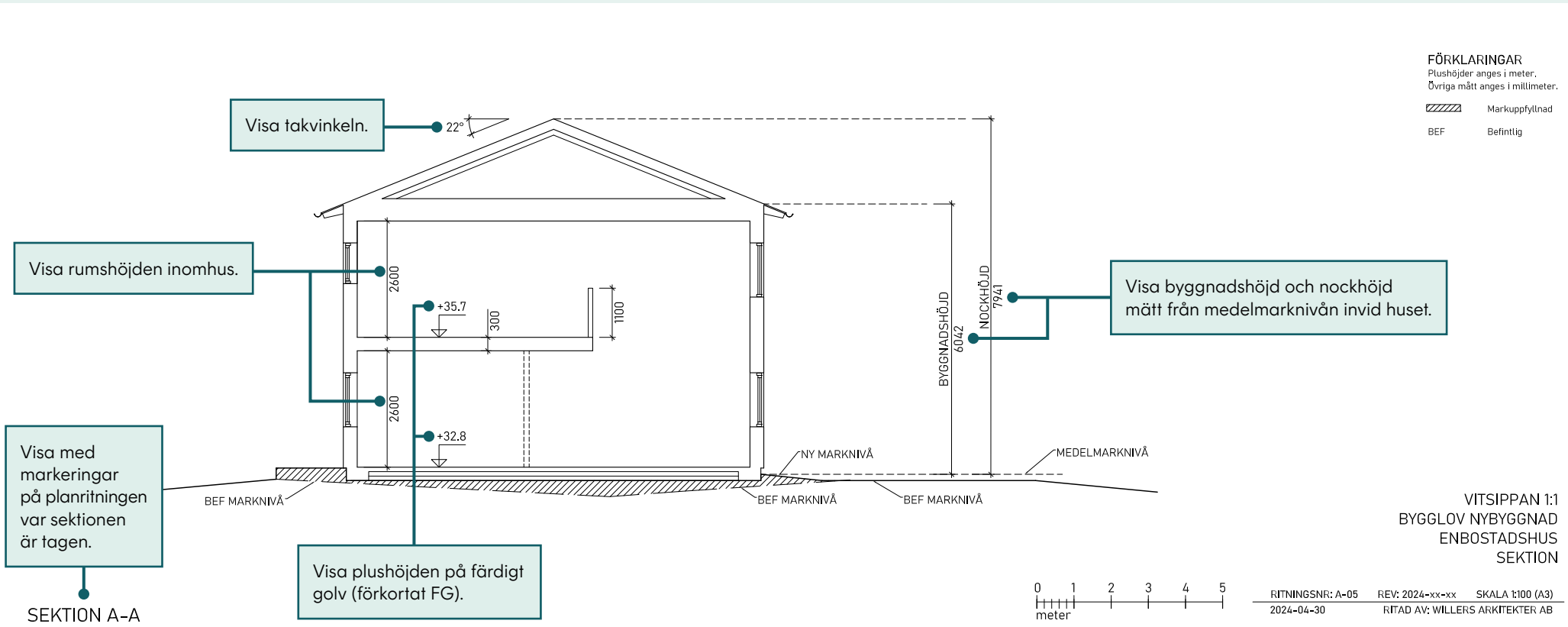
VITSIPPAN 1:1
BYGGLOV NYBYGGNAD
ENBOSTADSHUS
FASADER

0 1 2 3 4 5
meter

RITNINGSNR: A-07 REV: 2024-xx-xx SKALA 1:100 (A3)
2024-04-30 RITAD AV: WILLERS ARKITEKTER AB

Om marknivån ändras redovisar du både befintliga och nya marklinjer. Marklinjer redovisas till tomtgräns (förkortat TG). Om marklinjerna inte ryms på fasadritningarna kan de exempelvis redovisas på en separat marksektionsritning.

Tänk på att mötet mellan ny och befintlig marknivå normalt ska ske minst en meter innanför din egen tomtgräns. Det är för att dagvatten ska kunna tas om hand inom din egen fastighet, och för att du inte på annat sätt ska påverka grannens tomt.



Sektionsritning

Sektionsritningen visar byggnaden i genomskärning. Den visas vanligen i samma skala som planritningarna, det vill säga skala 1:100 för ett enbostadshus.

Sektionsritningen har till syfte att visa husets volym och invändiga och utvändiga höjder. Om byggnaden uppförs i vinkel eller har en ovanlig form kan ibland flera sektionsritningar behövas.

Invändigt visar sektionen bland annat de olika våningsplanen, rumshöjder och färdig golvnivå.

Utvändigt visar sektionen även takvinkel och byggnadens höjd. Höjden ska räknas från medelmarknivån invid byggnaden.

Viktiga begrepp:

Nockhöjd = yttertakets högsta punkt.

Byggnadshöjd = avståndet från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Totalhöjd = byggnads högsta punkt inkluderat exempelvis skorstenar, antenner och hisschakt.

Medelmarknivå (MMN) = ett slags genomsnittlig marknivå i det fall marken invid byggnaden är ojämn. Det finns olika metoder för att beräkna MMN.

Beskrivningen är något förenklad men du kan läsa mer om olika typer av höjder på Boverkets hemsida www.boverket.se.

Sveriges Kommuner och Regioner

Lycka till med ditt bygge!

Exempelritningarna är framtagna november månad 2024 av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) i samverkan med en referensgrupp bestående av åtta kommuner.

SKR är kommunernas intresseorganisation. Vi ger rådgivning till kommunen, men inte till dig som privatperson. Du kan vända dig direkt till din kommun med dina eventuella frågor.