

Allmänna råd 1996:4
ändrad genom 2006:1



Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR



Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR

Allmänna råd 1996:4
ändrad genom 2006:1

Titel: Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR

Utgivare: Boverket, november 2009

Upplaga: 4:2

Antal: 500 ex

Tryck: Tabergs Tryckeri AB, Jönköping

ISBN: 91-7147-984-8

ISSN: 1100-4592

Foto omslag: Ulrika Finnberg, IMS

Sökord: Byggregler, konstruktionsregler, föreskrifter, allmänna råd, tillämpning, regler, krav, byggnader, ombyggnad, ändring, kommentarer, förvanskning, förundersökning, särskilt värdefull byggnad, antikvarisk förundersökning, tekniska egenskapskrav, varsamhet, byggnadsnämnder, byggherrar, fastighetsägare, plan- och bygglagen, lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, BÄR, BÄR 96, BBR, BKR, PBL, BVL, BVF, BFS

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

webbplats: www.boverket.se

Denna skrift kan på begäran beställas i alternativa format.

© Boverket 2009

Förord

Sedan ett antal år har Boverket givit ut Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR. I skriften finns allmänna råd för ändring av byggnad tillsammans med kommenterande text, huvudsakligen ur förarbetena till lagstiftningen.

Vid varje ändring skall de tekniska egenskapskraven tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. En avvägning måste därför ske i varje enskilt fall.

Avsikten med denna skrift är att tydliggöra varsamhetskravets innebörd samt att ge ledning för avvägningen mellan krav på tekniska egenskaper å ena sidan och krav på hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar å andra sidan.

Syftet är att förmedla ett praktiskt användbart förhållningssätt för att underlätta de ställningstaganden som måste göras inför och i varje ändringsprojekt.

Denna revidering av BÄR, har föranletts av den i år genomförda revideringen av Boverkets byggregler, BBR. Syftet har framför allt varit att bringa hänvisningarna i överensstämmelse med den nya utgåvan av BBR. Med anledning av förändringarna i BBR har en viss bearbetning av bl.a. energiavsnittet skett. Ändringar markeras med ett streck i vänsterkanten.

Arbetet har utförts av antikvarie Otto Ryding och jurist Cathrine Engström i samarbete med de sakansvariga för varje ämnesområde

Karlskrona i december 2006

Ines Uusmann

Innehåll

1. Inledning	6
Begrepp och förutsättningar	6
2. Ändringsprocessen	9
2.1 Översiktsplanen	9
2.2 Detaljplan och områdesbestämmelser	10
2.3 Varsam helhetssyn	11
2.4 Förundersökning	12
2.5 Prövning, tillsyn och kontroll	13
2.6 Bevakning av kulturvärden i samband med byggnadsmålan	15
3. Allmänna krav vid ändring av byggnad	19
3.1 Varsamhetskravet	20
3.2 Hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar	21
3.3 Yttre utformning och miljöanpassning	22
3.4 Särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden	23
3.5 Följkrav på icke direkt berörda delar av byggnaden	25
3.6 Följkrav på tomten	26
3.7 Etappvis ändring	27
4. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven	28
4.1 Bärförmåga, stadga och beständighet	28
4.2 Säkerhet i händelse av brand	29
4.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö	29
4.4 Säkerhet vid användning	34
4.5 Skydd mot buller	35
4.6 Energihushållning och värmeisolering	35
4.7 Lämplighet för avsett ändamål	37
4.8 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga	38
4.9 Hushållning med vatten och avfall	39
4.10 Underhåll	40
Exempel på arbetsgång vid ändring	40
Litteraturlista	43
Utdrag ur lag och förordning	48

Förkortningar

BBR	Boverkets Byggregler (BFS 1993:57)
BFS	Boverkets författningssamling
BKR	Boverkets Konstruktionsregler (BFS 1993:58)
BVF	Förordningen (1994:1215) om tekniska egen- skapskrav på byggnadsverk, m.m.
BVL	Lagen (1994:847) om tekniska egen- skapskrav på byggnadsverk, m.m.
PBF	Plan- och byggförordning (1987:383)
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SS	Svensk standard
Boken om lov	Boken om lov, tillsyn och kontroll. Boverkets allmänna råd 1995:3
prop.	Regeringens proposition (följs av årtal och nummer)

1. Inledning

Denna skrift handlar om ändring av byggnader. För nyttillkommande byggnadsdelar som inte räknas som en tillbyggnad, t.ex. en oinglasad balkong eller ett nytt mellanbjälklag, gäller dock BKR. För en tillbyggd del gäller BBR och BKR. Hänsyn skall dock alltid tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

14 § BVF
BKR 1:2

Begrepp och förutsättningar

Ändring

Från och med den 1 juli 1995 har begreppet ombyggnad tagits bort ur plan- och bygglagstiftningen. Allting som inte är nybyggnad eller underhåll kallas nu för ändring. Ändringen kan vara tillbyggnad eller annan ändring.

14 § BVF

Tillbyggnad

Med tillbyggnad avses åtgärder som ökar en byggnads volym oavsett i vilken riktning detta sker. Hit räknas alltså påbyggnad och utgrävning för källare, men inte att en vind inreds inom befintlig byggnadsvolym.

jfr prop. 1985/86:1
s. 501

Annan ändring

Med annan ändring (annan än tillbyggnad) avses yttre eller inre åtgärd som innebär ändring av till exempel planlösning, fasad, konstruktion, installationer eller byte av inredning och material i större omfattning än vad som följer av underhåll. Ändringsbegreppet är inte kopplat till om en byggnads brukstid förlängs eller inte utan utgår från åtgärden som sådan.

jfr prop.
1993/94:178 s. 96

Följkrav

När delar av en byggnad ändras kan ibland krav ställas på att andra delar av byggnaden skall åtgärdas så att även de uppfyller de tekniska egenskapskraven, det vill säga följdkrav. Detta gäller inte vid tillbyggnad. Tomten kan också behöva åtgärdas. Följkraven behandlas närmare i avsnitten 3.5 och 3.6.

15 § BVF

3 kap. 16 § PBL

Förbättringskrav

I en befintlig byggnad behöver i regel bara de krav vara uppfyllda som fanns i den bygglagstiftning och de byggregler som gällde när byggnaden uppfördes eller ändrades. I några få avseenden gäller dock krav som införts senare. Sådana krav på förbättringar avser takskyddsanordningar, vissa portar, anordningar för avfallshantering, handkappanpassning av vissa terminalbyggnader samt enkelt avhjälpna hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde.

17 kap. 20, 21 och 21a §§ PBL

Underhåll

Med underhåll avses inre och yttre åtgärder som behövs för att ett byggnadsverks tekniska egenskaper i huvudsak skall bevaras. Vissa anordningar skall hållas i stånd så att deras funktion bibehålls. Underhåll avser både arbeten som måste göras vid upprepade tillfällen under en byggnads brukstid och speciella åtgärder som skall hålla byggnaden i ett gott tekniskt skick eller främja en rationell drift av byggnaden. Underhåll innebär också att byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Alla underhållsåtgärder skall utföras så att bebyggelsens värden och karaktär bibehålls.

2 § sista st. BVL

jfr prop. 1985/86:1 s. 243 f. och 511 ff.

3 kap. 13 § PBL

Underhåll innebär således inte att en byggnad tillförs nya egenskaper och funktioner eller att dess standard höjs. Exempel på underhållsåtgärder är ommålning, omläggning av tak och byte av golvbeläggning. Även skötsel och injustering av t.ex. anordningar för energihushållning ingår i underhållsbegreppet.

Denna skrift behandlar inte underhåll i teknisk mening eller vilka möjligheter byggnadsnämnden har att ingripa mot en fastighetsägare som inte sköter underhållet av sin byggnad.

se Boken om lov avsn. 9 och 10

En byggnads brukstid

Brukstiden är den tid som man kan förvänta sig att en byggnad skall kunna användas för sitt ändamål utan andra ingrepp än vanligt underhåll.

jfr prop. 1985/86:1 s. 508 och 1993/94:178 s. 102 f.

Allmänna råd

Allmänna råd innehåller en myndighets generella rekommendationer om tillämpningen av bestämmelserna i lag, förordning eller myndighetsföreskrifter. Råden anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. De allmänna råden kan även innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar. I denna skrift är råden satta i fet text och omges av horisontella linjer.

Annan lagstiftning

Det finns annan lagstiftning än plan- och bygglagstiftningen som kan vara aktuell vid byggnadsåtgärder, t.ex. miljöbalken. Se vidare *Boken om lov*, bilaga 2.

Miljöbalken (1998:808)

2. Ändringsprocessen

Bestämmelserna i bygglagstiftningen syftar bl.a. till att främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö såväl för dagens människor som för kommande generationer.

Byggnadsnämnden skall verka för en god byggnadskultur och för en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö. Vid varje ändring måste utgångspunkten vara att åtgärden skall tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara. Såväl kulturvärden som en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen tillhör sådana allmänna intressen som kommunen skall tillgodose i arbetet med planer och bygglov och i sin tillsyn i byggprocessen. Detta inskränker inte en byggherres ansvar för utformningen av det som byggs.

1 kap. 1 § PBL
jfr prop. 1994/95:230
s. 32 f.
2 kap. 2 § och
11 kap. 1 § PBL

jfr prop. 1997/98:117
s. 15 ff, s. 21 ff och
s. 55 f.

2.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen skall bland annat ge en samlad bild av hur den byggda miljön som helhet skall utvecklas och bevaras och bör tydligt ange kommunens ställningstaganden i dessa frågor.

Kommunerna har själva ett ansvar för att ett beslutsunderlag om kulturmiljön byggs upp.

Kulturvärdena bör redovisas i samband med genomgången av de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut som rör bland annat bebyggelse. I den översiktliga planeringen kan kommunen således peka ut särskilt karaktäristiska eller värdefulla områden och även definiera särskilda natur- och kulturvärden. Som stöd för bindande beslut i detaljplan eller områdesbestämmelser bör de särskilt värdefulla bebyggelseområden som skall skyddas mot förvanskning anges i den kommunala översiktsplanen.

4 kap. 1 § PBL

jfr prop. 1994/95:230 s.
86

jfr prop. 1994/95:230
s. 32, 50 f. och s. 86 ff.

I ett kommunalt tillgänglighetsprogram, som lämpligen kan ingå som en del av översiktsplanen, kan riktlinjer ges för hur funktionshinder villkor i kommunen skall förbättras.

Översiktsplanering behandlas i *Boken om översiktsplan del I – IV*, Boverket 1996.

prop. 1994/95:230
s. 95

2.2 Detaljplan och områdesbestämmelser

Ibland krävs en detaljplan för bebyggelse som skall förändras eller bevaras. För områden som inte omfattas av detaljplan kan områdesbestämmelser antas av kommunen för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås. Vid all planering skall kulturvärdena beaktas.

Varsamhetskraven vid ändring gäller alltid men kan preciseras genom varsamhetsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Där kan också skyddsbestämmelser för särskilt värdefulla byggnader och tomter ges.

De preciserade varsamhetsbestämmelserna kan inte medföra längre gående krav på byggherrar och fastighetsägare än det generella varsamhetskravet, vilket däremot skyddsbestämmelserna kan. Preciseringarna genom varsamhetsbestämmelser kan meddelas även för byggnader som har sådant särskilt värde att de omfattas av förbudet mot förvanskning.

I detaljplan eller områdesbestämmelser kan utvidgad bygglovsplikt införas för värdefulla miljöer och byggnader med särskilt bevarandevärde.

Kommunen får i detaljplan eller områdesbestämmelser bestämma lägre krav vid andra ändringar av byggnader än tillbyggnader under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper. Sådana bestämmelser är generella och utgår inte från en enskild byggnads förutsättningar. En anpassning av kraven till den aktuella byggnaden måste därför alltid ske i ett ändringsprojekt.

5 kap. 1 och 16 §§
PBL
jfr prop. 1994/95:230
s. 85 ff.

2 kap. 2 § PBL

5 kap. 7 § första st.
4 och 16 § 4 PBL
3 kap. 10, 12 och
17 §§ PBL

jfr prop. 1994/95:230
s. 87 f.

5 kap. 7 och 16 §§
PBL
8 kap. 6 § PBL

17 § BVF
jfr prop. 1985/86:1
s. 238 f., s. 504 och
s. 507

Se *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1.

2.3 Varsam helhetssyn

Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att dess karaktärsdrag beaktas och dess värden tas till vara. De byggnader som är särskilt värdefulla eller ingår i ett särskilt värdefullt område får inte förvanskas. Byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga är de värden som avses. Byggnadernas yttre skall ha en färg och form som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaden och ger en god helhetsverkan. Hänsyn skall tas till såväl stads- eller landskapsbilden som platsens natur- och kulturvärden.

3 kap. 10-12 §§ PBL

3 kap. 1 § PBL

Särskilt värdefulla tomter kan också skyddas mot förvanskning genom skyddsbestämmelser.

3 kap. 17 § PBL

Varsamheten hos lösningen ligger både i *vad* som görs och *hur* det görs, det vill säga både i valet av åtgärder och sättet på vilket åtgärderna genomförs. Genom en omsorgsfull projektering kan man ta till vara husets möjligheter att tillgodose nya funktionella krav. Därigenom kan också ingreppen ofta begränsas.

Varsamhet är att hushålla med resurser och att tillvarata och respektera brukarnas uppfattning och kunskap om sin bostad. Det innebär att varsamheten måste bygga på en helhetssyn på det man utgår ifrån – byggnaden, grannskapet och brukarna – och det man vill uppnå: återställda och nya funktioner.

Några enkla grundregler kan ges:

- Låt byggnaden, dess egenskaper och karaktär vara utgångspunkten för åtgärderna.
- Rådgör på ett tidigt stadium med brukare, kommun och antikvarisk expertis.
- Begränsa ingreppen och bevara och reparera det som fungerar. Sträva efter att tillgodose nya funktionskrav med utnyttjande av byggnadens egna möjligheter.
- Sök lösningar som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande både i helhet och i detaljer. Rådgör tidigt med teknisk expertis.

- Välj lösningar och material som underlättar ett långsiktigt underhåll och som i framtiden medger utbyte eller förnyelse utan stora ingrepp.

Varsamhet på detaljnivå framgår inte alltid av ritningarna. Ytterst är det kunskapen om byggnaden och kvalitetstänkandet hos dem som medverkar i arbetet som avgör slutresultatet.

En förutsättning för att byggnadens karaktärsdrag skall kunna behandlas varsamt respektive skyddas mot förvanskning är att projekteringen utförs med kunskap och omsorg om husets kvaliteter och möjligheter både i helhet och detalj. Ett varsamt förhållningssätt måste präglja processen från början till slut.

jfr prop. 1994/95:230
s. 32

Se även:

Byggnaders särdrag – En stilhistorisk handbok 1880–1960, Boverket 2001

Arkitektonisk kvalitet och PBL – samband och reformbehov, Boverkets rapport 1997:1

Robertsson, Stig *Fem pelare – en vägledning för god byggnadsvård*, Riksantikvarieämbetet 2002

2.4 Förundersökning

En förutsättning för att uppnå ett gott resultat vid ändring är att man känner sin byggnad. Kunskapen om den teknik en byggnad uppförts med och om byggnadens och tomtens kvalitéer och brister är en förutsättning för att man skall kunna välja de material, metoder och lösningar som möjliggör ett varsamt tillvägagångssätt och ett gott resultat. Inför många ändringsarbeten kan byggherren därför behöva kontakta till exempel antikvarisk expertis på ett tidigt stadium.

En förundersökning måste anpassas till åtgärdens omfattning och objektets art. Lämpliga punkter kan vara:

- Byggnadens historiska och stilhistoriska sammanhang och hur det kommer till uttryck i byggnaden.
- Tidstypiska utföranden och tidigare användning.
- Byggnadens teknik, konstruktion och skick.
- Tillgänglighet.

Fotodokumentation och äldre ritningsunderlag är ofta en väsentlig del av förundersökningen. Den sociala aspekten på varsamhet beträffande bostäder kan tillgodoses genom att de boendes kunskaper och värderingar tillvaratas i planeringen av åtgärderna.

Förundersökningen – ett instrument för byggherren

Genom att en byggnads värden och kvaliteter har tydliggjorts på ett tidigt stadium kan möjligheterna att tillvarata dessa kontinuerligt prövas under hela den efterföljande projekteringen och onödiga konflikter undvikas. Därmed minskar risken för förgävesprojektering. Ökad kunskap om byggnaden gör att onödigt omfattande åtgärder kan undvikas till förmån för bättre och billigare lösningar.

Allmänt råd

Varje större ändringsarbete bör föregås av en förundersökning där byggnadens värden, kvaliteter och brister tydliggörs. Förundersökningen bör göras så tidigt att dess resultat kan ligga till grund för den övriga projekteringen.

2.5 Prövning, tillsyn och kontroll

Byggnadsnämnden har det närmaste inseendet (tillsynen) över all byggnadsverksamhet i kommunen, även sådan som inte kräver bygglov eller bygganmälan. Nämnden skall verka för en god byggnadskultur och övervaka efterlevnaden av plan- och bygglagen med tillhörande bestämmelser.

1 kap. 7 § PBL

11 kap. 1 § PBL

Ansvar

Oberoende av kommunens tillsynsansvar är det byggherren som är ansvarig för att ändringarna av en byggnad uppfyller såväl de tekniska egenskapskraven som de övriga samhällskrav regelverket ställer.

9 kap. 1 § PBL
2 § BVL
3 kap. PBL

Detta gäller även om varken bygglov eller bygganmälan krävs och oavsett om kontrollplanen tar upp den enskilda åtgärden eller inte.

Bygglovsprövning

8 kap. PBL

I bygglovsprocessen prövas framförallt en byggnads yttre utformning, placering, användning och planenlighet. Åtgärder inne i en byggnad är normalt lovpliktiga enbart om de innebär att byggnadens användning väsentligt ändras eller om en ny bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri tillkommer. En förutsättning för bifall till en bygglovansökan är att åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10–18 §§. Åtgärderna måste alltså uppfylla varsamhetskravet och får inte strida mot förvanskningförbudet.

8 kap. 11 och 12 §§

3 kap. 10 §
3 kap. 12 §

Trots namnet innebär bygglovet inget lov att börja bygga. Oberoende av bygglovet måste byggherren tillse att åtgärderna uppfyller de tekniska egenskapskraven och att de föreslagna lösningarna står i överensstämmelse med PBL:s och BVL:s bestämmelser. I samband med bygganmälan kan byggnadsnämnden bevaka att så sker. Som en yttersta konsekvens kan detta medföra att en åtgärd som beviljats bygglov inte kan utföras.

Se Boken om lov

Många ej bygglovspliktiga åtgärder kräver bygganmälan.

Allmänt råd

Uppmärksammar byggnadsnämnden i samband med bygglovsprövningen att det föreligger risk att det sökta bygglovet inte kan utnyttjas med hänsyn till PBL:s och BVL:s krav på byggnader, bör byggherren omedelbart upplysas om detta.

Bygganmälan

Se Boken om lov

För att ge byggnadsnämnderna en möjlighet att utöva sitt tillsynsansvar fordras för ett antal åtgärder en bygganmälan.

När bygganmälan kommit in skall byggnadsnämnden normalt kalla till byggsamråd. Där går nämnden och byggherren igenom arbetenas planering, tillsyns- och kontrollåtgärder samt den samordning som behövs. Vid samrådet skall det diskuteras vilken kontroll av samhällskraven som är nödvändig.

Det är byggherren som skall föreslå hur arbetena skall kontrolleras. Som en garanti för att byggherren har tillgång till tillräcklig kunskap och erfarenhet för att uppfylla gällande tekniska egenskapskrav skall byggherren normalt till sin hjälp utse en kvalitetsansvarig.

Beslut om kontrollplan

Efter samrådet skall byggnadsnämnden fatta beslut om kontrollplan, om det inte är uppenbart obehövt. I den anges vilken kontroll som skall ske, vilka intyg och andra handlingar som skall lämnas in till nämnden och vilka anmälningar som skall göras. Kontrollen skall byggherren låta utföra, i första hand genom dokumenterad egenkontroll och i vissa fall av fristående sakkunniga.

I avsnitt 2.6 redogörs för hur kulturvärdena kan bevakas i bygganmälanprocessen.

Byggnadsnämnden kan kräva in nödvändiga handlingar

När en lovansökan görs skall den åtföljas av de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt som behövs för prövningen av lovet. Till bygganmälan skall fogas en beskrivning av projektets art och omfattning. Resultatet från förundersökningen är därför en viktig del av projektbeskrivningen.

8 kap. 20 § PBL
9 kap. 4 § PBL

Information om regelsystemet

Byggnadsnämnden är skyldig att lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet. Det innebär att nämnden skall informera bland andra byggherren om innehållet i gällande regler och krav. Denna information får dock inte gå så långt eller lämnas på ett sådant sätt att byggnadsnämnden i ett enskilt ärende faktiskt fungerar som en konsult åt byggherren.

11 kap. 1 § första st.4
PBL

jfr prop. 1993/94:178
s. 71 och 89

Regelsystemet rörande bland annat lovplikt, lovprövning samt tillsynen och kontrollen i byggprocessen redovisas i Boken om lov, tillsyn och kontroll, Boverkets allmänna råd 1995:3.

2.6 Bevakning av kulturvärden i samband med bygganmälan

Enligt PBL skall ändring av byggnad alltid utföras varsamt. Detta gäller vid såväl utvändigt som invändigt ändring och oberoende av om bygglov eller bygganmälan krävs eller inte. Särskilt värdefulla byggnader får inte förvanskas.

3 kap. 10-12 §§ PBL

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR

Kraven är generella och gäller oberoende av om byggnaden har pekats ut i någon form av dokument eller inte. Byggnadsnämnden skall övervaka att kraven efterlevs.

11 kap. 1 § pkt. 5 PBL

Vid byggsamråd skall varsamhetsfrågor behandlas

Vid byggsamråd skall en genomgång göras av arbetenas planering och de kontrollåtgärder som krävs för att byggnaden skall kunna antas uppfylla kraven i bl.a. 3 kap. 10 och 12 §§ PBL. Vid byggsamrådet skall en så pass fyllig presentation av projektet göras att byggnadsnämnden kan bedöma kontrollbehovet.

9 kap. 8 § PBL

9 kap. 9 § PBL

prop. 1993/94:178
s. 72

9 kap. 4 § PBL

I en kontrollplan skall anges vilken kontroll som skall utföras, vilken kompetens denna erfordrar samt vilka intyg och övriga handlingar som krävs.

Allmänt råd

Vid byggsamråd bör alltid klarläggas hur varsamhetskraven avses att tillgodoses.

Varsamhet kan inte kontrolleras i efterhand

För att avgöra om en genomförd åtgärd uppfyller varsamhetskravet och förvanskingsförbudet måste åtgärden relateras till byggnadens skick före ändringen. Detta förutsätter att byggnaden finns dokumenterad före åtgärd.

När krävs en antikvarisk förundersökning?

9 kap. 4 § PBL

Varsamhetskravet och förvanskingsförbudet är generellt gällande. Därför behövs en antikvarisk förundersökning vid invändig ändring i alla de fall där den inte är obehövlig. Obehövlig är den då byggnadsnämnden redan har en så ingående kunskap om byggnaden och projektets art att man kan ta ställning till varsamhetsfrågan. Även för vissa typer av enklare byggnader, såsom t.ex. flertalet garage, måste en förundersökning anses vara obehövlig.

Allmänt råd

Senast vid byggsamrådet bör det alltid föreligga ett material som möjliggör en bedömning av varsamhetsfrågorna.

Förundersökningens omfattning

Byggnadsnämnden har inte rätt att kräva in ett mer omfattande material än vad som behövs för att ta ställning till det enskilda ärendet. Förundersökningens omfattning måste därför relateras till såväl byggnadens förmodade kulturvärden som åtgärdens omfattning. Ett mindre ingrepp i en värdefull byggnad kan därför inte motivera en total genomgång av hela byggnaden. En mera genomgripande ombyggnad av även ett alldagligare hus kan däremot fordra en större förundersökning.

Allmänt råd

I enkla ärenden kan ett par foton av berörda byggnadsdelar anses vara en tillräcklig antikvarisk förundersökning, medan mera komplicerade ärenden kan fordra att förundersökningen utförs av en antikvariskt sakkunnig. Ger de inledande undersökningarna anledning att omvärdera objektets komplexitet bör förundersökningens omfattning anpassas efter detta.

Förundersökningens innehåll och konsekvensbeskrivning

En antikvarisk förundersökning skall tydliggöra byggnadens kulturvärden, kvaliteter och karaktärsegenskaper, samt identifiera vilka företeelser som är värdebärande. Till förundersökningen bör kopplas en konsekvensbeskrivning av vilken framgår hur man avser att tillgodose varsamhetskraven och hur avvägningar gentemot andra grundläggande samhällskrav har skett. Utifrån en sådan konsekvensbeskrivning kan sedan byggnadsnämnden bedöma ifall de gjorda avvägningarna är rimliga.

Allmänt råd

Förundersökningen bör bifogas byggnämnan. För att fylla sitt syfte bör den dock utföras i ett inledande skede av projektet. I anslutning till en antikvarisk förundersökning bör en konsekvensanalys utföras, av vilken klart framgår de föreslagna åtgärdernas konsekvenser för kulturvärdena. Konsekvensbeskrivningen bör föreligga senast vid byggsamrådet.

Konsekvensbeskrivningen – ett underlag för den fortsatta kontrollen

9 kap. 9 § PBL

För byggherren är det väsentligt att samtliga intressemot-sättningar mellan kulturvärdena och andra krav tydligt redovisas i konsekvensbeskrivningen, då det är utifrån detta dokument byggnadsnämnden kan göra en avvägning mellan olika intressen. Det är denna avvägning som den ansvarige för kontroll av kulturvärden sedan har att relatera till.

Kontroll av kulturvärden

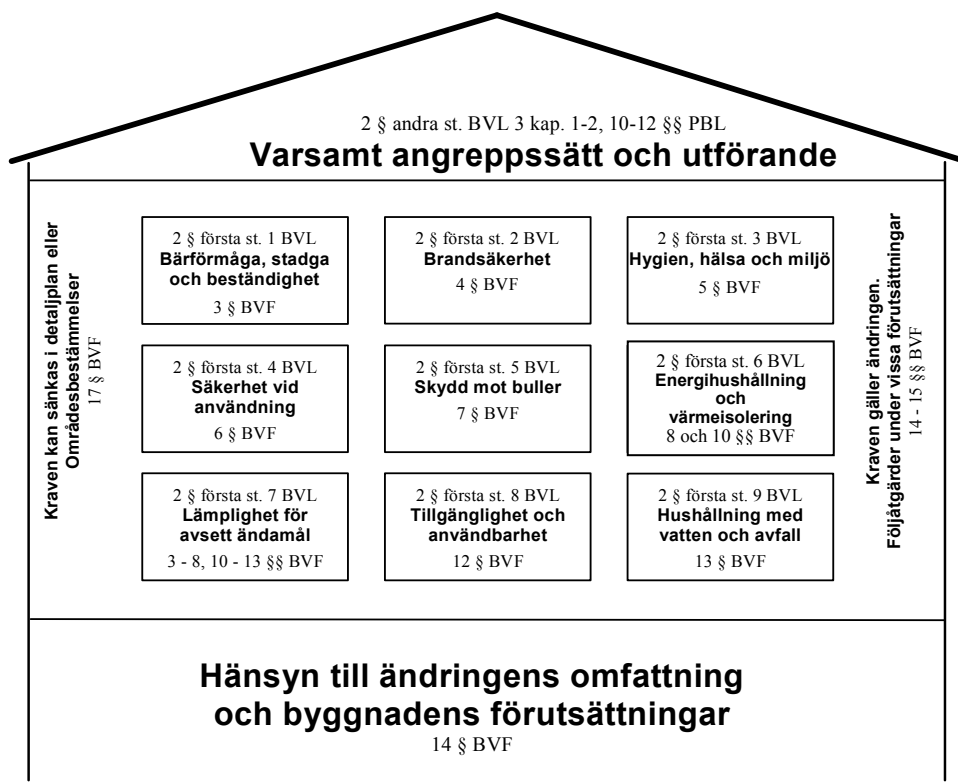
Kontrollen av varsamhetskraven och förvanskningsförbudet kan utföras på olika sätt. En genomgång av omfattningen av och kvaliteten på kontrollen skall dock göras vid byggsamrådet. Har byggherren en väl fungerande egenkontroll med tillgång till erforderlig kompetens anses det räcka. I andra fall kan byggnadsnämnden föreskriva att en fristående sakkunnig kontrollant anlitas. Finns särskilda skäl kan kontrollen utföras av byggnadsnämnden.

17 § PBF
Se Boken om lov,
avsnitt 8

Allmänt råd

Fristående sakkunnig kontrollant av kulturvärden bör anlitas om det krävs för att samhällskraven om tillvaratagande av byggnadens kulturvärden skall kunna antas bli uppfyllda.

3. Allmänna krav vid ändring av byggnad



När en byggnad byggs till eller ändras på annat sätt skall de väsentliga tekniska egenskapskraven i BVL uppfyllas när det gäller den tillbyggda delen eller ändringen i den omfattning och på det sätt kraven anges i BVL och BVF. Vid all ändring skall hänsyn tas till *ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar* när de tekniska kraven tillämpas.

2 § BVL
3-8 och 10-13 §§
BVF

14 § BVF

Ändringar av en byggnad skall utföras *varsamt* så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. Särskilt värdefulla byggnader får inte förvanskas. Utgångspunkten för ändringar är alltså byggnaden själv.

3 kap. 10 § PBL

3 kap. 12 § PBL

Vid vissa ändringsåtgärder skall kraven uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna. Sådana *följdrkrav* gäller om en annan ändring än tillbyggnad medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid eller en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller en del av denna.

15 § BVF

3.1 Varsamhetskravet

Varsamhet skall iakttas vid alla ändringar av byggnader. Kravet på varsamhet gäller all bebyggelse, ny såväl som gammal.

3 kap. 10 § PBL
jfr prop. 1985/86:1
s. 241 och s. 479 ff.
jfr prop. 1993/94:178
s. 88 f., 94 f. och
s. 99

Varsamheten syftar bland annat till att behålla egenarten i den befintliga miljön. Kravet avser inte enbart traditionellt kulturhistoriska värden, utan omfattar alla byggnader och deras karaktärsbärande uttryck.

Varsamhetskravet motiveras också i hög grad av sociala hänsyn. Det gäller till exempel möjligheten för människor att bo kvar i sina bostäder och att kunna behålla kontaktnäten obrutna. Det kan också gälla speciella boendekvaliteter som har positiva värden som t. ex. rumssamband, rumsvolymer och inredningsdetaljer såsom skåpsinredningar, dörrar och paneler.

jfr prop. 1985/86:1 s.
241 och s. 500 f.

Varsamheten och de tekniska egenskapskraven

Varsamhetskraven anger inga egenskaper som en byggnad skall uppfylla. Avsikten med kraven är att förändringar av en byggnad skall utföras med hänsynstagande till sådana befintliga egenskaper hos byggnaden som är värda att bevara. Detta innebär bl.a. hänsyn till ursprungligt utseende och de metoder och den teknik som använts. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen skall lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön. Bestämmelsernas innebörd i det enskilda fallet kan inte anges generellt utan måste bedömas från

2 § andra st. BVL

3 kap. 10-14 §§ PBL

jfr prop. 1997/98:117
s. 16 f. och s. 20 f.

jfr prop. 1993/94:178
s. 88 f.
jfr prop. 1985/86:1
s. 500 ff.

fall till fall. De tekniska egenskapskraven i BVL skall iaktas med beaktande av varsamhetskraven i PBL. Varsamhetskravet kan, i motsats till förvanskningsförbudet, inte tillämpas så att det hindrar att väsentliga tekniska egenskapskrav tillgodoses. Varsamhetskravet påverkar dock sätet att genomföra åtgärderna. Ändringsåtgärder, som inte syftar till att uppfylla något av de väsentliga tekniska kraven, torde kunna hindras om de skulle leda till ur varsamhetssynpunkt oacceptabla ingrepp i byggnaden. Varsamhetskravet får dock inte tas till intäkt för att generellt hålla en låg standard när byggnader ändras.

Kravet på varsamhet gäller även när hela områden rustas upp och de yttre åtgärderna dominerar. Det faktum att ett bostadsområde uppfattas som nedslitet bör i sig inte tas till intäkt för en sådan fullständig omvandling av området att dess tidigare identitet helt går förlorad.

Varsam hantering av tomtmark m.m.

3 kap. 17 § PBL

Tomter skall hållas i vårdat skick. Byggnadsnämnden kan besluta att plantering skall utföras samt att befintlig växtlighet på såväl bebyggda som obebyggda tomter skall bevaras, exempelvis genom marklovplikt för trädgård.

Vid sådan ändring av en byggnad som kräver bygganmälan skall natur- och kulturvärdena på tomten så långt möjligt tas till vara. Kraven på tomter är i skäligen utsträckning även tillämpliga för allmänna platser och områden för anläggningar.

3 kap. 15-16 §§ PBL

Beträffande såväl tomter som allmänna platser som är särskilt värdefulla gäller att de inte får förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser.

3 kap. 17-18 §§ PBL

3.2 Hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar

Hänsyn skall tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven. Det innebär en möjlighet till nyansering och anpassning av egenskapskraven i varje enskilt fall. En bedömning med hänsyn till den

14 § BVF

jfr prop. 1985/86:1
s. 239, 504 och 507

17 § BVF

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR
enskilda byggnaden måste alltså göras även om det
finns en bestämmelse i detaljplan som generellt sänkt
kraven för området.

Med byggnadens förutsättningar avses i första hand så-
dana förhållanden som gör det tekniskt, ekonomiskt eller
kulturhistoriskt oförsvarligt att genomföra en viss åtgärd.
Det kan till exempel vara omöjligt att installera en hiss som
har tillräckliga mått för att kunna användas av rullstolsbur-
na personer eller att förlägga hissen på sådant sätt att den
kan nå direkt från marken utan nivåskillnad som fordrar
trappor. I sådana fall kan det vara acceptabelt att tillgäng-
ligheten tillgodoses på ett sätt som är tekniskt genomförbart
och ekonomiskt försvarbart, även om kraven i alla delar
inte kan uppfyllas. Att hissen inte kan nå direkt från entré-
planet eller att den inte kan få tillräckliga mått för att rym-
ma en rullstol är dock aldrig skäl för att helt efterge till-
gängligheten.

Det bör särskilt betonas att de ekonomiska faktorer som
skall beaktas är sådana som följer av byggnadens placering
och utformning eller tekniska förutsättningar i övrigt och
inte till exempel en dålig förräntning som följer av att fas-
tigheten har förvärvats till ett för högt pris. Förvansknings-
förbudet kan medföra att vissa tekniska lösningar inte är
genomförbara.

Se även Siré, Elena, *Varsam tillgänglighet*, Svensk Bygg-
tjänst 2001.

3.3 Yttre utformning och miljö- anpassning

Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är
lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till
natur- och kulturvärdena på platsen. Motsvarande hänsyn
skall tas till trafiksäkerhet och omgivningspåverkan. Bygg-
nader skall dessutom ha en yttre form och färg som är lämplig
för byggnaden som sådan och som ger en god helhetsverkan.
Dessa bestämmelser gäller även tillbyggnader och andra änd-
ringar. De är relevanta bland annat när det gäller utformningen
av fasader, balkonger, portar och fönster. Varsamhetskravet
och förbudet mot förvanskning gäller även den yttre utform-

jfr prop. 1985/86:1
s. 506 f.

jfr. prop. 1985/86:1 s. 480

3 kap. 1 § PBL
3 kap. 2 § PBL

3 kap. 10-12 §§ PBL
jfr prop. 1997/98:117
s. 15 ff. och s. 20 f.

ningen och miljöanpassningen. Det är viktigt att ta till vara byggnadens karaktärsdrag i tidstypiska eller på annat sätt bevaransvärda bebyggelsemiljöer.

3.4 Särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden

Byggnader eller bebyggelseområden som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd: ”Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.”

För att en byggnad skall betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Det kan vara byggnader som:

- är representativa för tidigare samhällseliga eller estetiska ideal
- ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor
- har haft betydelse för utvecklingen ur historisk, arkitektonisk, kulturhistorisk eller teknisk synpunkt.

Även det förhållande att byggnaden värderas högt av en lokal opinion kan räcka för att den skall anses som särskilt värdefull. Bestämmelsen gäller också enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

Som ledning för bedömningen av vilka byggnader och områden som avses kan kommunen peka ut sådana i översiktsplan eller andra typer av dokument. Förvanskningförbudet relaterar sig dock till byggnadens värde och gäller oberoende av om ett utpekande har skett eller inte.

Förvanskningförbudet innebär dock inte ett förändringsförbud. Sker förändringarna med respekt för byggnaden och utifrån dess förutsättningar, är många ändringar möjliga utan

3 kap. 12 § PBL

jfr prop. 1985/86:1
s. 510

Se avsnitt 2.1 och
2.2
jfr prop. 1985/86:1
s. 242

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR
att byggnaden förvanskas. Förvanskningensbegreppet är dock
inte definierat i lagtext eller motivtext.

I tre regeringsrättsdomar har förvanskning ansetts inträffa om:

- en väsentlig egenskap går helt förlorad RÅ 1991 ref. 103
- åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att en byggnads genuina karaktär inte behålls RÅ 1997 ref. 77
- åtgärden inte är väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö. RÅ 1998 ref. 17

Allmänt råd

Vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar de egenskaper som konstituerar byggnadens kulturvärde.

3.5 Följdkrav på icke direkt berörda delar av byggnaden

Följdåtgärder kan krävas om en annan ändring än tillbyggnad medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid eller en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller del av denna. I sådana fall skall de tekniska egenskapskraven uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna.

15 § BVF

jfr prop. 1993/94:178 s. 99

Avsevärd förlängning av brukstiden

Med avsevärd förlängning av brukstiden avses att byggnaden, eller den del av den som arbetena avser, kan förväntas komma att användas för sitt ändamål utan ytterligare ändringar under avsevärt längre tid än som annars sannolikt skulle vara fallet. Bedömningen skall alltså göras ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv.

jfr prop. 1985/86:1 s. 508 f.

Som exempel kan nämnas att en bostad som saknar hygienutrymme förses med ett sådant. Däremot blir det ingen avsevärd förlängning om ett redan godtagbart hygienutrymme utökas eller kompletteras med till exempel en extra toalett. Så är inte heller fallet vad gäller sedvanliga underhållsåtgärder, till exempel ommålning, omläggning av tak och byte av golvbeläggning.

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR

Väsentligt ändrad användning

Exempel på väsentligt ändrad användning är ett garage som ändras till lager, ett lager som ändras till verkstad, en källarlokal som blir gemensamhetslokal, en bostad som blir kontor och en vårdlokal som blir bostad. De tilltänkta ändringsåtgärderna vid väsentligt ändrad användning kan vara små, men en helhetssyn blir nödvändig på grund av följdkravet. Tillgängligheten och brandskyddet måste ofta åtgärdas.

jfr prop. 1985/86:1
s. 509

Exempel på följdåtgärder

Det starkaste följdkravet avser tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten skall tillgodoses om det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard. En hiss bör alltså sättas in och passagebredder justeras om det inte gäller till exempel en begränsad ändring i en mycket speciell byggnad. Se även avsnitt 4.8.

15 § BVF

jfr prop. 1985/86:1
s. 240 f.

Följdkrav kan medföra att vissa gemensamma funktioner i byggnaden och på tomten måste åtgärdas, till exempel byggnadens uppvärmnings- och ventilationssystem eller dess vatten- och avloppssystem. Bedömningen bör göras utifrån standardnivån i övriga delar av byggnaden eller i en avgränsad del. För att bostadslägenheterna i ett hus långsiktigt skall kunna användas med de egenskaper som BVL och BVF kräver, behöver till exempel trapphusens utrymnings-säkerhet och tillgänglighet ha en likvärdig kvalitetsnivå.

jfr prop. 1985/86:1
s. 504

jfr prop. 1993/94:178
s. 99

3.6 Följdkrav på tomten

Vid sådan ändring av en byggnad för vilken byggnämnan krävs måste ibland tomten anordnas så att den uppfyller kraven för nya tomter. Detta kan gälla till exempel utfarter, räddningsvägar, framkomlighet med rullstol, parkeringsplatser, angöring och lekplatser. Därvid skall en anpassning ske till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärden.

3 kap. 16 § PBL

Risken för olycksfall och trafikstörningar skall begränsas. Om bilar och barn konkurrerar om utrymmet skall barnen prioriteras.

jfr prop. 1985/86:1
s. 522

Friyta för lek och utevistelse och utrymme för parkering m.m. kan krävas på bebyggda tomter, oberoende av om något skall byggas eller ändras i övrigt.

3.7 Etappvis ändring

Om ändringsåtgärder skall genomföras i etapper, och om en tidig etapp medför omfattande följdåtgärder, får byggnadsnämnden i kontrollplan eller i ett särskilt beslut bestämma att följdändringen får utföras senare om detta av tekniska, sociala eller ekonomiska skäl är lämpligare. Denna tidpunkt skall anges i beslutet.

16 § BVF

De allmänna kraven vid ändring behandlas också i *Boken om lov*.

Att läsa vidare:

Björk C, Kallstenius P, Reppen L, *Så byggdes husen 1880-2000*, Formas 2003.

Blomberg, Ingela, *Varsamt & sparsamt Formas T5:2003*.

Byggnaders särdrag – En stilhistorisk handbok 1880–1960, Boverket 2001.

Robertsson, Stig, *Fem pelare – en vägledning för god byggnadsvård*, Riksantikvarieämbetet 2002.

Unnerbäck, Axel, *Kulturhistorisk värdering av bebyggelse*, Riksantikvarieämbetet 2002.

Varsamt ombyggt, Boverket 1995.

4. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven

De tekniska egenskapskrav som ställs i BVL och BVF är i princip desamma oavsett om det handlar om uppförande av nya byggnader eller ändringar av befintliga. På det som ändras skall emellertid dessa krav tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet, se avsnitten 3.1 och 3.2. Detsamma gäller det som ändras på grund av följdkrav, se avsnitten 3.5 och 3.6.

Kravet på varsamhet innebär att de tekniska egenskaperna skall tillgodoses genom sådana tekniska lösningar som är varsamma mot byggnaden och att åtgärderna skall utföras så varsamt som möjligt. Särskilt värdefulla byggnader och tomter får inte förvanskas.

En ordentlig förundersökning är en förutsättning för och en given del av ett professionellt ändringsarbete. I de fall en bygganmälan krävs bör resultatet av förundersökningen ingå i den projektbeskrivning som skall fogas till anmälan. Se också avsnitt 2.4.

2 § BVL
14 och 15 §§ BVF
3 kap. 10, 12 och 17 §§
PBL
jfr prop. 1993/94:178
s. 97 ff.

jfr prop. 1993/94:178
s. 88 f.

jfr prop. 1993/94:178
s. 89
se Boken om lov
avsnitt 8

4.1 Bärförmåga, stadga och beständighet

2 § första st. 1 BVL
3 § BVF

Allmänt råd

För en konstruktion som genom ändring får väsentligt ökad last eller då annan ändring av den bärande konstruktionen behöver göras, bör en hållfasthetskontroll genomföras enligt BKR.

Dimensionerande materialvärden kan dock som alternativ till metoden i avsnitt 2:323 i BKR bestämmas genom provning av befintlig konstruktion.

Vägledning för att bedöma bärförmågan hos befintliga konstruktioner kan fås i ISO-13822. I Boverkets handbok *Dimensionering genom provning* beskrivs hur hållfasthet i befintliga konstruktioner kan utvärderas.

4.2 Säkerhet i händelse av brand

Bygglagstiftningens krav på brandskydd är desamma som vid nybyggnad. Efter ändringar förutsätts därför att följande funktioner är tillgodosedda på den nivå som anges i avsnitt 5 i BBR: utrymningssäkerhet (avsnitten 5:3 och 5:511 – 514), skydd mot brands uppkomst och spridning till grannbyggnad (avsnitten 5:4, 5:7 och 5:81) samt räddningstjänstpersonalens säkerhet (avsnitten 5:923, 5:93 och 5:94).

2 § första st. 2 BVL

4 § BVF

jfr prop. 1993/94:178
s. 97 och 99

Allmänt råd

Om kravet på varsamhet kan tillgodoses bör brandskyddet även när det gäller övriga funktioner utformas i enlighet med vad som anges i övrigt i avsnitt 5 i BBR.

4.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

2 § första st. 3 BVL
5 § BVF

Ventilation

Byggnadens olika tekniska funktioner kan påverka varandra, exempelvis kan en ändring av sättet för uppvärmning påverka ventilationen vilket i sin tur kan påverka fuktillståndet i byggnadens klimatskiljande delar.

Fukttillskott erhålls på grund av fuktproduktion inomhus, t.ex. från människor, bad, tvätt, disk, matlagning och växter m.m.. Ökad ventilation medför att fukttillskottet minskar om fuktproduktionen är konstant.

Socialstyrelsen har i allmänna råd SOSFS 1999:25 (M) angett vilka krav på ventilation som kan ställas med stöd av Miljöbalken.

Se även handboken *Självdraagsventilation*, Boverket 1994.

Allmänt råd

Vid en förundersökning bör utredas hur luftväxlingen påverkas av ändringen. Därvid bör protokollet från den senaste funktionskontrollen av ventilationssystemet vara utgångspunkten.

Luftväxling enligt avsnitt 6:251 BBR bör eftersträvas. Om denna ej kan erhållas med befintligt ventilationssystem bör förundersökningen även inkludera utredning av byggnadens fuktförhållanden både före och efter ändringen.

Nytt ventilationssystem bör installeras endast om befintligt ej kan kompletteras för att uppnå avsedd luftväxling.

Befintliga kanalsystem som ej skall användas bör demonteras eller proppas.

Befintliga luftintag bör flyttas om intagsluften är förorenad av bilavgaser eller dylikt. Befintliga avluftsöppningar bör flyttas om avluften i besvärande utsträckning sprids till byggnaden eller dess omgivning.

Luftväxling utöver hygieniska krav genom installation av nytt ventilationssystem bör undvikas; andra sätt för till exempel komfortkyllning bör eftersträvas.

Radon, asbest och emitterande material

Enligt reglerna i avsnitt 6:23 i BBR får årsmedelvärdet för radonhalt i inomhusluften i rum där personer vistas mer än tillfälligt i nya byggnader och tillbyggda delar inte överstiga 200 Bq/m³.

Om årsmedelvärdet överskrider 200 Bq/m³ i befintlig bebyggelse anses det enligt Socialstyrelsens allmänna råd utgöra en olägenhet för människors hälsa. Detta gäller samtliga bostäder och lokaler där personer stadigvarande vistas.

SOSFS 1999:22 (M)
SOSFS 2004:6 (M)

Allmänt råd

Asbest bör avlägsnas från tilluftskanaler, fläktrum och övriga utrymmen där risk för spridning till inomhusluften finns. Byggmateriäl som införs vid ändringen bör väljas så att emission av gaser och partiklar från dem inte medför hälsorisker eller annan olägenhet vid föreskriven luftväxling.

Ljus

Enligt reglerna i avsnitt 6:322 i BBR skall rum i nya byggnader eller tillbyggda delar där personer vistas mer än tillfälligt ha god tillgång till direkt dagsljus, om det inte är orimligt med hänsyn till rummets användning. I bostäder som endast är avsedda för studerande skall avskiljbar del av rum för matlagning åtminstone ha tillgång till indirekt dagsljus.

Allmänt råd

Vid byte eller komplettering av fönster bör det övervägas hur fönsterglasarean påverkas av förändrade dimensioner på karm och bågar. Likaså bör det klarläggas hur dagsljusinföringen påverkas av ändrad glaskvalitet och förändringar i snickeriernas profilering.

Ändringar av fönster bör ej leda till att dagsljusförhållandena försämras.

Termiskt rumsklimat och värmeeffektbehov

2 § första st. 6 BVL
8 och 10 §§ BVF

Allmänt råd

Det termiska inomhusklimatet och värmeeffektbehovet som gäller vid nybyggnad enligt avsnitt 6:4 i BBR bör eftersträvas vid omfattande ändring. Om detta ej kan uppnås, bör risken för strålningsdrag på grund av bristande isolering i ytterväggar, fönster med mera åtgärdas så att det genomsnittliga U-värdet för ett rum är mindre än $1 \text{ W/m}^2\text{K}$ och att ingen del av klimatskärmen har ett U-värde som överstiger $2,5 \text{ W/m}^2\text{K}$.

SOSFS 2005:15 (M)

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÅR

Energieffektivisering i befintliga byggnader leder dock oftast till lägre genomsnittliga U-värden.

Grunden till vilket klimat som skall kunna upprätthållas finns i socialstyrelsens allmänna råd om Temperatur inomhus SOSFS 2005:15 (M).

Värmeinstallationer

5 och 8 §§ BVF

Allmänt råd

Byggnadens hela värmeinstallation bör injusteras efter ändring. Detta bör också göras om ändringen avser byggtekniska åtgärder. Injusteringen bör ske vid låg utetemperatur. Saknas lämpliga ventiler eller dylikt för injustering bör sådana installeras.

Vid utbyte av panna eller ändring till fastbränsleledning bör samma krav och samma rekommenderade värden för högsta utsläpp av vissa ämnen i förbränningsgaser gälla som vid nybyggnad, se avsnitt 6:74 i BBR. Fastbränsleledning bör utföras mot ackumulator.

Vatten och avlopp

Allmänt råd

Vid en förundersökning bör en riskbedömning avseende vattenskador göras.

Om helt eller delvis nytt system installeras bör detta dimensioneras och utföras så att samma krav som vid nybyggnad uppfylls, se avsnitt 6:6 i BBR.

Nya va-system bör förläggas och utföras så att de är åtkomliga för underhåll och byte. Skydd mot brand och mot buller beaktas därvid. Kallvattenledningar bör förläggas och isoleras så att de inte uppvärms av omgivningen.

För att minska risken för tillväxt av ohälsosam mängd legionellabakterier i befintliga varmvattensystem bör systemen i förekommande fall ändras, till exempel så att temperaturen blir minst 50 °C i tappvarmvattnet inkl. vvc-ledningar och minst 60 °C där vattnet är stillastående (ackumulatorer, varmvattenberedare).

Rör som inte längre används bör proppas eller demonteras så att hälsorisker inte kan uppstå. Vid proppning av tappvattenledningar bör risken för bakterietillväxt i kvarvarande

ledning beaktas. Proppningen bör göras så nära vattenförande ledning som möjligt på grund av risken för tillväxt av legionellabakterier i det stillastående vattnet. Renspolning och desinfektion bör göras vid idrifttagning av vattenledningar där vattnet stått stilla till följd av ändringsarbeten.

Se även broschyren *Har du legionellabakterier i dina vattenledningar?* Boverket 2001 och *Legionella – Risker i VVS-installationer*, VVS-Installatörerna 2002.

Avfallshantering

Förbättrings krav kan ställas på anordningar för avfallshandling. Utformning av utrymmen, anordningar och transportvägar bör ske i samråd med renhållningsansvariga i kommunen. Vid källsortering bör möjligheterna till en hygienisk hantering av avfall i bostäderna beaktas.

17 kap. 20 § tredje st. PBL

Allmänt råd

Om utrymmen och anordningar för avfallshandling ändras eller kompletteras bör de utformas i enlighet med avsnitt 3:33 i BBR.

Fukt

5 § 6 BVF

Ändringar i en byggnads klimatskiljande delar, till exempel källargolv, källarväggar, golv, ytterväggar, vindsbjälklag och yttertak, kan medföra förändrat fuktillstånd hos byggnadsdelen. Exempel på ändringar som kan medföra ett förändrat fuktillstånd är tilläggsisolering eller tillförande av nya tätskikt.

Fuktillståndet kan även påverkas av ändringar i ventilationssystem eller ändrat uppvärmningssätt.

Allmänt råd

En fuktbedömning bör göras före ändring i klimatskiljande delar, om ändringen kan medföra ett förändrat fuktillstånd hos byggnadsdelen.

4.4 Säkerhet vid användning

Säkerheten vid användning kan många gånger uppnås med andra lösningar än vid nybyggnad men nivån skall i princip bli densamma.

2 § första st. 4 BVL,
6 § BVF

Underhållskravet innebär att säkerhetsanordningar, till exempel på tak, vid trappor och för barnsäkerhet, alltid skall hållas i stånd.

2 § BVL

Förbättringar kan krävas i äldre byggnader vad gäller takskyddsanordningar och vissa portar. Kraven kan ställas oberoende av eventuella ändringsåtgärder.

17 kap. 20, 21 och
21a §§ PBL

Allmänt råd

För ändringar i sig och eventuella följdåtgärder bör samma säkerhetsnivå eftersträvas som vid nybyggnad enligt avsnitt 8 i BBR. Detta gäller särskilt barnsäkerheten.

Befintliga trappor och räcken bör dock normalt kunna godtas om inga andra ändringar görs i trapphuset. En lägre skyddshöjd på räcket kan till exempel kompenseras av större trappbredd. Det är lämpligt att framkanten på nedersta plansteget och framkanten på trappavsatsen vid översta sättsteget i varje trapplopp markeras för att öka säkerheten för personer med nedsatt syn.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Ytterligare krav kan ställas vid ändring av hissar, rulltrappor, soptransportanordningar, motordrivna portar, skidliftar med mera. Dessa finns i speciella föreskrifter från Boverket.

BFS 1994:25

Elsäkerhet

För elinstallationer i byggnader gäller Elsäkerhetsverkets Starkströmsföreskrifter. Som exempel på vad några av dessa föreskrifter innebär kan nämnas följande: Vid nybyggnad eller tillbyggnad samt vid större ändringsarbeten ställs bland annat krav på generell övergång till jordade vägg- och lampputtag. I utrymmen där barn vistas förutsätts att uttagen har petskydd när de monteras inom räckhåll för barnen. Jordfelsbrytare skall finnas för vissa uttag. Elektriska ledningar bör, där så är möjligt, förläggas på annan plats än i utrymningsvägar.

6 § BVF

ELSÄK-FS 2004:1

4.5 Skydd mot buller

Allmänt råd

Omfattningen av bullerskyddande åtgärder bör anpassas till byggnadens kvaliteter. Detta betyder bland annat att särskilt värdefulla golv och innertak normalt inte skall behöva förändras av ljudisoleringsåtgärder.

2 § första st. 5 BVL
7 § BVF

För ändringar i sig och följdåtgärder bör eftersträvas den ljudnivå och ljudisolering som gäller vid nybyggnad enligt avsnitt 7 i BBR, det vill säga motsvarande klass C, för bostäder enligt SS 2 52 67 och för lokaler enligt SS 02 52 68. Klass D i dessa standarder kan i undantagsfall tillämpas om andra väsentliga kvaliteter därigenom kan tillvaratas.

| SOSFS 2005:6 (M)

I de fall följdkrav kan ställas är det i första hand rum för sömn och vila som bör ges god ljudisolering och låg ljudnivå.

4.6 Energihushållning och värmeisolering

2 § första st. 6 BVL
8 och 10 §§ BVF

Byggnader skall vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning och effektiv elanvändning. Vid nybyggnad anges i avsnitt 9 i BBR den högsta tillåtna specifika energianvändningen för olika typer av byggnader. Kraven ställs på hela byggnaden, inte enskilda delar eller system.

Allmänt råd

Uppfyller inte byggnaden de i BBR 9:2 och 9:3 angivna nivåerna bör en genomgång göras av vilka åtgärder som kan vidtas för att minska byggnadens energianvändning och som är förenliga med byggnadens byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Klimatskärm

Allmänt råd

Enkla åtgärder som tätning eller komplettering av fönster och dörrar och tilläggsisolering av vindsbjälklag bör prövas. Då ingrepp görs i ytterväggar bör möjligheterna att förbättra värmeisoleringen undersökas. Som alternativ till fönsterbyte bör andra åtgärder prövas för att öka värmemotståndet.

Om klimatskärmen tätas på en byggnad som har självdragsventilation eller mekanisk frånluftventilation, bör byggnaden förses med tilluftsdon så att utlufttillförseln säkerställs.

Ventilation

Allmänt råd

Vid mera omfattande ändringsåtgärder bör möjligheterna att åstadkomma en energieffektivisering genom förändring eller intrimning av ventilationssystemet alltid undersökas. Vid installation, utbyte eller ändring av ventilationssystemet, bör man sträva efter att uppfylla de krav på energihushållning som gäller vid nybyggnad vad avser kanalisering, täthet och styrsystem, se avsnitt 9:5 och 9:6 i BBR.

Värme- och kylbehandlingsinstallationer

För installation av elvärme gäller särskilda krav.

| 10 § BVF

Allmänt råd

Vid mera omfattande ändringsåtgärder bör möjligheterna att åstadkomma en energieffektivisering genom förändring eller intrimning av uppvärmningssystemet alltid undersökas. Styr- och reglersystem bör alltid kompletteras så att reglering av värmeförseln kan ske med hänsyn till bland annat användningssätt och eventuella värmeförluster.

Varje bostadsrum bör förses med termostat.

Vid installation, utbyte eller ändring av uppvärmnings- och/eller kylsystem bör man sträva efter att nå samma nivå beträffande energihushållning som gäller vid nybyggnad vad avser värme- och kylproduktion och styr och regler system, se avsnitt 9:5 i BBR.

Som alternativ till installation av kylsystem bör man pröva andra åtgärder som t.ex. solavskärmning och minska de interna värmelasterna genom eleffektiv belysning och utrustning, se avsnitt 9:51 i BBR.

Effektiv elanvändning

8 § BVF

Allmänt råd

Vid ändringsåtgärder bör möjligheterna att åstadkomma en effektivare elanvändning genom utbyte eller komplettering av sådana byggnadstekniska installationer som förbrukar elenergi alltid prövas. Det kan avse ventilation, fast belysning, elvärmare och motorer samt utrustning så som kyl/frys, tvättmaskin och torkutrustning.

Vid utbyte eller ändring bör man sträva efter att nå samma nivå för en effektiv elanvändning som vid nybyggnad, se avsnitt 9:6 i BBR.

4.7 Lämplighet för avsett ändamål

Vissa väsentliga krav skall enligt bygglagstiftningen uppfyllas för att en byggnad skall anses lämplig för avsedd användning från allmän synpunkt. Det är inte meningen att denna lämplighet skall bli mindre när en byggnad ändras.

2 § första st. 7 BVL,
11 § BVF

jfr prop. 1993/94:178
s. 98, s. 101 och s. 128

Bostäder

Exempel på kvaliteter som ofta är värda att tillvarata är goda planlösningar, välavvägda rumsproportioner, rums-samband, rumshöjder, placering och utformning av dörrar, fönster och snickerier, fungerande utrustning i kök och hygienrum, skåputformning, golvmaterial, takutformning samt trapphusets utformning och material. Det är viktigt att ta tillvara de boendes synpunkter på vad som är värt att bevara och vad som bör bytas ut eller ändras på annat sätt.

Jfr prop. 1985/86:1
s. 500 f.

Allmänt råd

Planlösningar och inredning i bostadslägenheter bör inte ändras enbart för att de inte fullt ut tillgodoser alla funktions- eller måttkrav som kan ställas på nybyggda bostäder. Speciell återhållsamhet bör iakttas om ändringen innebär en väsentlig ändring av planlösningen. Det kan dock finnas behov av att till exempel bredda vissa dörrar och utvidga, eller anpassa inredningen i, hygienutrymmet

för att lägenheten skall bli tillgänglig och användbar för personer i rullstol.

Befintliga rumshöjder kan vanligtvis accepteras även om de är mindre än de minimihöjder som anges i BBR, och bör behållas om de är större.

När till exempel vindar, kontor, skollokaler eller institutioner ändras till bostäder bör dock i allmänhet funktionskraven och minimirumshöjderna i avsnitt 3 i BBR och de grundläggande måtten enligt SS 91 42 21 tillämpas.

4.8 Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

2 § första st. 8 BVL

Det som ändras i en byggnad skall vara tillgängligt för och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller i princip fullt ut för ändringar i sådana byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, om det inte innebär en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad. Ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet styr tillämpningen i det enskilda fallet. Se även avsnitt 2.2 om kommunens möjlighet att meddela generella bestämmelser.

14 § BVF

12 § BVF
jfr prop. 1985/86:1
s. 503 f.

3:12 PBL

Förbättringskrav kan ställas i äldre byggnader vad gäller handikappanpassning av vissa terminalbyggnader och enkelt avhjälpna hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde.

17 kap. 21 och
21a §§ PBL
jfr prop. 2000/01:48
BFS 2003:19

När tillgänglighet och användbarhet är följdkrav skall de tillgodoses om det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard.

15 § BVF

Lagstiftningen innehåller alltså starka krav på att byggnader skall vara tillgängliga och användbara. Undantag från det grundläggande tillgänglighetskravet görs för vissa arbetslokaler och för fritidshus med högst två bostäder. Liksom vid nybyggnad gäller, under vissa förutsättningar, inte hisskravet bostäder i byggnader med färre än tre våningsplan.

12 § BVF

Om särskilda kvaliteter därigenom kan bevaras eller uppnås eller omfattande eller kostsamma byggnadsarbeten kan undvikas, måste det ibland accepteras att det inte är

jfr prop. 1985/86:1
s. 506 f.

tekniskt genomförbart att helt uppfylla kravet på tillgänglighet. I sådana fall kan till exempel en viss nivåskillnad mellan entré och hiss godtas under förutsättning att det är möjligt att installera en lyftanordning för rullstol.

Allmänt råd

Ändringsåtgärderna och sådana åtgärder som aktualiserar följdkrav bör uppfylla den nivå på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3 i BBR.

Det är viktigt att hela kedjan fungerar – från bilagöringen genom entrén och hissen, till wc/dusch och säng/arbetsplats samt till de gemensamma utrymmena.

Att läsa vidare:

Enklare utan hinder, Boverket 2005.

Tillgänglighet och kulturarv, Statens fastighetsverk 2005.

4.9 Hushållning med vatten och avfall

2 § första st. 9 BVL

Brister som bör noteras och åtgärdas är till exempel högförbrukande installationer, läckande ledningar i mark samt avsaknad av möjligheter att källsortera avfall.

Vattenhushållning

För fritidshus med högst två bostäder, som inte passar för att användas under längre perioder, gäller kravet på vattenhushållning bara om det är skäligt med hänsyn till hur mycket huset används och hur vattensituationen är.

13 § BVF

Det bör undersökas om markbeskaffenheten och vattenkvaliteten tillåter att dagvatten återförs till marken via infiltration (lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD). Detta gäller även bad-, disk- och tvätt- (BDT-)avloppsvatten.

Allmänt råd

Vid installation av va-armatur och utrustning bör sådan väljas som är lågförbrukande.

Dag- och spillvatten bör omhändertas på ett resurshushållande sätt.

Minskning av avfallsmängden

Allmänt råd

Ändringar som berör utrymmen och anordningar för avfallshantering bör syfta till att den avfallsmängd som hantearas i byggnaden kan minska. Möjligheterna till källsortering bör tas till vara, liksom förutsättningarna för återvinning.

Bygg- och rivningsmaterial

Bestämmelserna om rivning i PBL syftar bl.a. till att ge förutsättningar för att rivningsmaterial skall kunna återanvändas och återvinnas samt att farligt avfall skall kunna omhändertas.

jfr prop. 1996/97:172

I Boken om lov, tillsyn och kontroll (Boverkets allmänna råd 1995:3) finns i avsnitt 8:10 en beskrivning av lagstiftningen om rivning samt allmänna råd.

se Boken om lov
avsnitt 8

Se även *Användning av återvunna byggnadsmaterial*, en handbok från Boverket 1999.

4.10 Underhåll

2 § sista st. BVL

En byggnads ägare har enligt BVL ansvaret för att underhålla byggnaden så att de väsentliga tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Ägaren skall också se till att de anordningar hålls i stand, som skall tillgodose följande krav: säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, energihushållning och värmeisolering samt tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Mot denna bakgrund bör det finnas erforderliga instruktioner för drift, underhåll och skötsel samt en plan för periodiskt underhåll. Exempel på lämplig dokumentation finns i avsnitt 2:51 i BBR.

jfr prop. 1985/86:1
s. 243 f. och 511 ff.

Se även *Instruktioner för drift och underhåll. Branschstandard. Svensk Byggtjänst 2005.*

Exempel på arbetsgången vid ändring

	Utbyte av VA-ledningar, ny köksinredning och ny badrumsinredning i samma projekt (flerbostadshus)	Renovering av fasader (ny fasadbeklädnad) och sammanläggning av lägenheter i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	Nya takkupor, inredning av vind och ny takbeläggning i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	Byte av ventilations-system till annan typ av system t.ex. självdrag till mekanisk ventilation (flerbostadshus)
Bygglovplikt	Nej	Ja	Ja	Nej, men t.ex. om det sker i samband med att verksamheten väsentligen ändras eller om det yttre utseendet avsevärt påverkas.
Byggnamälän	Ja, om kraven på hygien och hälsa, buller eller brand avsevärt påverkas, om ingrepp görs i bärande konstruktion eller om skyddsbestämmelser gäller.	Ja, om den ändrade planlösningen avsevärt påverkar utrymning eller brandcellsindelning eller om skyddsbestämmelser gäller, nej om så ej är fallet.	Ja	Ja, under förutsättning att det är en väsentlig ändring.
Behov av byggsamråd	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.
Behov av kontrollplan enligt PBL	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN vid byggnamälän eller samråd finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN vid byggnamälän eller samråd finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.	Ja, när byggnamälän erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövt.
Kvalitetsansvarig enligt PBL	Ja, om byggnamälän erfordras.	Ja, om byggnamälän erfordras.	Ja	Ja, om byggnamälän erfordras.
Förundersökning BÅR 2.4	En förundersökning bör alltid ske.	En förundersökning bör alltid ske.	En förundersökning bör alltid ske.	En förundersökning bör alltid ske.
Varsamhetskrav BÅR 3.1	Komplettering av befintligt kök bör övervägas som alternativ till ny köksinredning. Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.	Val av fasadmateriell skall ske med hänsyn till byggnaden och stadsbilden. Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.	Takkupornas storlek och takbeläggningens utformning och kulör skall anpassas till byggnaden och stadsbilden. Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.	Befintliga hålltagningar och eventuella kanaler bör om det är tekniskt möjligt behållas. Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.
Hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar BÅR 3.2	De tekniska kraven skall tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.	De tekniska kraven skall tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.	De tekniska kraven skall tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.	De tekniska kraven skall tillämpas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.
Bärförmåga, stadga och beständighet BÅR 4.1	Normalt krävs ej särskilda åtgärder om ingrepp ej sker i bärande delar.	Normalt krävs ej särskilda åtgärder förutom i vissa fall vid fasadbeklädnadens anslutning till befintlig fasad och grund.	Avväxling av takstolar i förekommande fall, översyn av bärlighet vid tyngre ny takbeläggning samt en bedömning av bjälklagets bärförmåga.	Översyn av bärlighet och bjälklagets bärförmåga vid nya hålltagningar och nya apparater (t.ex. nytt fläktrum för ett aggregat, nya fläktar, don/galler)
Säkerhet i händelse av brand BÅR 4.2	Lämpliga tätningar ur brandskyddssynpunkt utföres vid genomförningar.	Utrymning från ändrade lägenheter, åtkomlighet för utryckningsfordon, fasadmateriels och ytbeklädnaders lämplighet.	Utrymning från tillkommande lägenheter, åtkomlighet för utryckningsfordon, takmateriels och tillkommande ytbeklädnaders lämplighet.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skälighetssträckning i berörda delar.

Exempel på arbetsgången vid ändring, forts

	Utbyte av VA-ledningar, ny köksinredning och ny badrumsinredning i samma projekt (flerbostadshus)	Renovering av fasader (ny fasadbeklädnad) och sammanläggning av lägenheter i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	Nya takkupor, inredning av vind och ny takbeläggning i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	Byte av ventilations-system till annan typ av system t.ex. självdrag till mekanisk ventilation (flerbostadshus)
Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö BÅR 4.3	Åtkomlighet för underhåll och byte, legionellrisken i befintligt system bör ses över om varmvattenledningar byts ut. Radonhalten bör kontrolleras, tätskikt i badrum kompletteras alternativt bytas ut.	Befintligt ventilationssystem bör bibehållas, ventilation och värmeinstallation i tillkommande lägenheter anpassas till befintligt system, lägemitterande byggnadsmaterial bör väljas, radonhalt bör kontrolleras.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar och modifieras med hänsyn till befintlig byggnad, radonhalten bör kontrolleras.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar.
Säkerhet vid användning BÅR 4.4	Elinstallationer och barnsäkerhet bör ses över i de ändrade köken och badrummen.	Tillträdes- och skyddsanordningar på tak, elinstallationer och barnsäkerhet bör ses över i de delar av byggnaden som berörs av ändringen.	Nybyggnadskraven tillämpas i skäligen utsträckning på ändrade och tillbyggda delar. Tillträdes- och skyddsanordningar på tak och elinstallationer bör ses över.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar. Tillträdes- och skyddsanordningar på tak bör ses över (om nya anordningar kräver service och underhåll).
Skydd mot buller BÅR 4.5	Ljudisoleringsåtgärder vidtas vid genomföringar.	I förekommande fall bör bullerdämpande fasadmateriäl väljas, ljudisolering mellan tillkommande lägenheter enligt klass C i SS 2 52 67 bör eftersträvas.	Ljudnivåkrav enligt klass C i SS 02 52 67 bör eftersträvas i anslutning till nytillkommande lägenheter.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar.
Energihushållning och värmeisolering BÅR 4.6	Styr- och reglersystem bör ses över vid utbyte av varmvattenledningar.	Fönstertätning och tilläggsisolering på vindbjälklag bör alltid övervägas. Tilläggsisolering i vägg kan i vissa fall vara lämplig att utföra.	I nyinredd del bör åtgärder utföras med hänsyn till den befintliga byggnadens förutsättningar.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar.
Lämplighet för avsett ändamål BÅR 4.7	Fungerande inredning bör bibehållas även om funktioner enligt nybyggnadskrav ej fullt ut tillgodoses.	Väl fungerande planlösningar och inredning bör bibehållas även om funktioner enligt nybyggnadskraven ej fullt ut tillgodoses.	Nybyggnadskraven tillämpas i skäligen utsträckning på de nyinredda delarna.	Nybyggnadskraven bör tillämpas i skäligen utsträckning i berörda delar.
Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga BÅR 4.8	Bristfällig tillgänglighet bör i skäligen utsträckning förbättras i berörda kök och hygienrum.	Tillgängligheten bör tillgodoses till och i ändrade lägenheter. Hissinstallation skall alltid övervägas. Tillgänglighet på tomtmark och i entré ses över.	Tillgängligheten bör tillgodoses till och i nya lägenheter. Tillgängligheten till lägenheter och på tomtmark tillgodoses om det inte är uppenbart oskäligt.	Berörs ej
Hushållning med vatten och avfall BÅR 4.9	Lågförbrukande VA-utrustning bör väljas, avfallshanteringen ses över.	Avfallshanteringen bör ses över.	Nybyggnadskraven bör i skäligen utsträckning tillämpas.	Avfallshanteringen bör ses över i samband med att befintliga kanaler och apparater (ventiler och dylikt) forslas bort.

Anm. dp = detaljplan, BN = Byggnadsnämnden

Litteraturförteckning

Arkitektonisk kvalitet och PBL samband och reformbehov,
Boverkets rapport 1997:1
Boverket 1997
ISBN 91-7147-316-5

*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser – 2002 års
revidering – Boverket allmänna råd 1996:1 ändrad genom
2002:1*
Boverket 2002
ISBN 91-7147-699-7

*Boken om lov, tillsyn och kontroll – Boverkets allmänna
råd 1995:3*
Boverket 1995
ISBN 91-7147-439-0

*Boken om översiktsplan, del I: Översiktlig planering för en
hållbar utveckling informationsskrift till kommunala
politiker*
Boverket 1996
ISBN 91-7147-250-9

*Boken om översiktsplan, del II: Översiktsplanen i lagstift-
ningen*
Boverket 1996
ISBN 91-7147-251-7

*Boken om översiktsplan, del III:
Allmänna intressens behandling i översiktsplanen*
Boverket 1996
ISBN 91-7147-258-4

*Boken om översiktsplan, del IV:
Översiktsplanering i fem kommuner*
Boverket 1996
ISBN 91-7147-259-2

*Boverkets handbok om användning av återvunna
byggnadsmaterial – BÅ 99*
Boverket 1999
ISBN: 91-7147-450-1

Byggnaders särdrag – stilhistorisk handbok 1880–1960

Boverket 2001

ISBN 91-7147-669-5

Enklare utan hinder

Boverket 2005

ISBN 91-7147-857-4

Dimensionering genom provning. Handbok

Boverket, 1994

ISBN: 91-7147-124-3

Fem pelare – en vägledning för god byggnadsvård,

Robertsson, Stig, Riksantikvarieämbetet 2002.

ISBN 91-7029-246-7

Har du legionellabakterier i dina vattenledningar?

Broschyr

Boverket 2001

ISBN 91-7147-585-0

Instruktioner för drift och underhåll. Branschstandard.

Svensk Byggtjänst 2005.

ISBN 91-7333-106-6

ISO-13822: Basis of design of structures – Assessment of existing structures.

SIS- Standardiseringskommissionen i Sverige.

Kulturhistorisk värdering av bebyggelse,

Unnerbäck, Axel, Riksantikvarieämbetet 2002

ISBN 91-7209-251-3

Legionella – Risker i VVS-installationer

Stålbom Göran, Kling Rolf, VVS-Installatörerna 2002.

ISBN 91-631-2265-0

Självdraagsventilation, Handbok.

Boverket 1995

ISBN 91-7147-166-9

Svensk standard SS 2 52 67: Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Bostäder
SIS – Standardiseringskommissionen i Sverige

Svensk standard SS 02 52 68: Byggakustik – Ljudklassning och utrymmen i byggnader – lokaler
SIS – Standardiseringskommissionen i Sverige

| *Svensk standard SS 91 42 21: Byggnadsutformning – Bostäder–Inredningsmått*
SIS – Standardiseringskommissionen i Sverige

Så byggdes husen 1880-2000 Björk Cecilia, Kallstenius Per, Reppen Laila Formas 2003
ISBN 91-540 5880-0

| *Tillgänglighet och kulturarv*
Statens fastighetsverk 2005
ISBN 91-86670-26-3

Varsam tillgänglighet
Siré, Elena, Svensk Byggtjänst 2001
ISBN 91-7332-976-2

Varsamt & sparsamt, Blomberg, Ingela Formas T5:2003
ISBN 91-540-5902-x

Varsamt ombyggt, Boverket 1995
ISBN 91-7147-205-3

Lagar och andra regler m.m.

Miljöbalk, MB
SFS 1998:808

Plan- och bygglag, PBL
SFS 1987:10

Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVL
SFS 1994:847

Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR

Plan- och byggförordning, PBF
SFS 1987:383

Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF

Förordning (1999:371) om kontroll av hissar och vissa andra motordrivna anordningar i byggnadsverk

Förordning (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationsystem

Regeringens proposition 1985/86:1: Ny plan- och bygglag

Regeringens proposition 1993/94:178: Ändring i plan- och bygglagen, m.m.

Regeringens proposition 1994/95:230: Kommunal översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m.

Regeringens proposition 1996/97:172

Hantering av uttjänta varor i ett ekologiskt hållbar samhälle – ett ansvar för alla

Regeringens proposition 1997/98:117

Framtidsformer – Handlingsprogram för arkitektur, formgivning och design

Regeringens proposition 2000/01:48

Tillgänglighet till offentliga lokaler och på allmänna platser

Regeringens proposition 2001/02:128

Vissa inomhusmiljöfrågor

Boverkets Byggregler, BBR, BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2006:12, som återges i ”Regelsamling för byggande”

Boverket 2006

ISBN: 91-7147-960-0

Boverkets Konstruktionsregler, BKR, BFS 1993:58 med ändringar t.o.m. BFS 2003:6, som återges i ”Regelsamling för konstruktion”, 2003

Boverket 2003

ISBN 91-7147-740-3

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar, BFS 1994:25

Boverkets föreskrifter om funktionskontroll av ventilations system, BFS 1991:36.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpna hinder till och i lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser, HIN, BFS 2003:19

Boverkets allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem, 1995:4

Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2004:1

Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft SOSFS 1999:22 (M) & SOSFS 2004:6 (M)

Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – ventilation SOSFS 1999:25 (M)

Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus och höga ljudnivåer, SOSFS 2005:6 (M)

Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus, SOSFS 2005:15 (M)

Utdrag ur lag och förordning (061001)

Utdrag ur Plan- och bygglagen (1987:10), PBL

Ur 1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. *Lag (1993:419).*

2 § Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

3 § Varje kommun skall ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom detaljplaner. En detaljplan får omfatta endast en begränsad del av kommunen.

För begränsade områden av kommunen som inte omfattas av detaljplan får områdesbestämmelser antas, om det behövs för att syftet med översiktsplanen skall uppnås eller för att säkerställa att riksintressen enligt lagen 3 eller 4 kap. Miljöbalken tillgodoses.

Fastighetsplaner får antas för att underlätta genomförandet av detaljplaner.

För samordning av flera kommuners planläggning får *regionplaner* antas. *Lag (1998:839).*

4 § Till byggande och rivning av byggnader samt till schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering fordras tillstånd i form av bygglov, rivningslov respektive marklov i den omfattning som följer av denna lag. Vidare skall den nämnd som avses i 7 § underrättas om olika slags arbeten genom bygganmälan eller rivningsanmälan i den omfattning som följer av denna lag.

Beträffande åtgärder som kräver bygglov får ges förhandsbesked huruvida byggande kan tillåtas på den avsedda platsen. *Lag (1995:1197)*.

5 § Vid prövning av frågor enligt denna lag skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

6 § För att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

7 § I varje kommun skall det finnas en eller flera nämnder som skall fullgöra kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och ha det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten.

Vad som i denna lag sägs om byggnadsnämnden skall tillämpas på den eller de nämnder som utses enligt första stycket. *Lag (1991:1704)*.

8 § Länsstyrelsen har tillsyn över plan- och byggnadsväsendet i länet och skall samverka med kommunerna i deras planläggning.

Boverket har den allmänna uppsikten över plan- och byggnadsväsendet i riket. *Lag (1990:1365)*.

Ur 2 kap. Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, m.m.

2 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Hänsyn skall tas till förhållandena i angränsande kommuner. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Vad som anges i första stycket skall beaktas även i andra ärenden enligt denna lag. *Lag (1998:839).*

3 kap. Krav på byggnader m.m.

Byggnader

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. *Lag (1998:805).*

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälig omfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

3 § Byggnader skall uppfylla de krav som anges i 2 och 2a §§ lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen. *Lag (1999:367).*

4 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

5 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

6 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

7 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

8 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

9 § *har upphävts genom lag (1994:852).*

10 § Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. *Lag (1998:805).*

11 § I fråga om byggnadsåtgärder som får vidtas utan byggnämnan skall 1, 2 och 10 §§ tillämpas i den utsträckning som kan krävas med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. *Lag (1994:852)*.

12 § Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

13 § Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras. *Lag (1994:852)*.

Andra anläggningar än byggnader

14 § I fråga om anläggningar som anges i 8 kap. 2 § första stycket skall föreskrifterna i 1 – 3 och 10 – 13 §§ om byggnader tillämpas.

I fråga om sådana skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov skall föreskrifterna i 1 och 2 §§ om byggnader tillämpas. *Lag (1995:1197)*.

Tomter, allmänna platser m.m.

15 § Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer,
3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer,
4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten,

5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.

16 § På bebyggda tomter får bestämmelserna i 15 § första stycket 6 samt andra och tredje styckena tillämpas i skäligen utsträckning.

Vid sådan ändring av en byggnad för vilken byggnämnan krävs skall tomten anordnas så att den uppfyller kraven i 15 § i den utsträckning som efter omständigheterna kan krävas med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. *Lag (1994:852)*.

17 § Tomter skall, oavsett om de har tagits i anspråk för bebyggelse eller inte, hållas i vårdat skick. De skall skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas. Byggnadsnämnden kan besluta att plantering skall utföras och att befintlig växtlighet skall bevaras.

Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

Anordningar som har tillkommit för att uppfylla kraven i 15 § skall hållas i stand i skäligen utsträckning.

Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser skall underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Lag (1995:1197).

18 § I fråga om allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader skall vad som föreskrivs om tomter i 17 § andra stycket alltid tillämpas samt vad som före-

skrivs i 15 och 16 §§ och i 17 § första, tredje och fjärde styckena tillämpas i skälig utsträckning.

Sådana platser och områden skall dock alltid uppfylla kravet i 15 § första stycket 5 på användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelande med stöd av denna lag. *Lag (2001:146)*.

Ur 4 kap. Översiktsplan

1 § I översiktsplanen skall redovisas de allmänna intressen enligt 2 kap. och de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Vid redovisningen skall riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken anges särskilt.

Av planen skall framgå

1. grunddragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden,
2. kommunens syn på hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras,
3. hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena och iaktta gällande miljö kvalitetsnormer.

Översiktsplanens innebörd och konsekvenser skall kunna utläsas utan svårighet. *Lag (1998:839)*.

Ur 5 kap. Detaljplan och områdesbestämmelser

Detaljplan

1 § Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning skall ske genom detaljplan för

1. ny sammanhållen bebyggelse,
2. ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked,
3. bebyggelse som skall förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.

Första stycket skall tillämpas också i fråga om andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna kräver bygglov enligt 8 kap. 2 §.

Detaljplan behöver inte upprättas i den mån tillräcklig reglering har skett genom områdesbestämmelser.

7 § Utöver vad som enligt 3 § skall redovisas i detaljplanen får i planen meddelas bestämmelser om

1. i vad mån åtgärder kräver lov enligt 8 kap. 5 § första stycket, 6 § första stycket 2 och 3, andra stycket samt tredje stycket 2, 8 § första och tredje styckena samt 9 § första och andra styckena,
2. den största omfattning i vilken byggande över och under markytan får ske och, om det finns särskilda skäl med hänsyn till bostadsförsörjningen eller miljön, även den minsta omfattning i vilken byggandet skall ske,
3. byggnaders användning, varvid för bostadsbyggnader kan bestämmas andelen lägenheter av olika slag och storlek,
4. placering, utformning och utförande av byggnader, andra anläggningar och tomter, varvid får meddelas varsamhetsbestämmelser för att precisera kraven i 3 kap. 10 §, skyddsbestämmelser för byggnader som avses i 3 kap. 12 § och för tomter som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, rivningsförbud för byggnader som avses i 3 kap. 12 § samt sådana bestämmelser i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader som får utföras med stöd av föreskrifter enligt 21 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.,

Områdesbestämmelser

16 § För begränsade områden som inte omfattas av detaljplan kan områdesbestämmelser antas för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås eller att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken tillgodoses. Med områdesbestämmelser får regleras

1. i vad mån åtgärder kräver lov enligt 8 kap. 5 § andra stycket, 6 § första stycket 1 och 3 samt andra och tredje

styckena, 7 §, 8 § andra och tredje styckena samt 9 § tredje stycket,

2. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse eller för fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål,
3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus,
4. placering, utformning och utförande av byggnader, andra anläggningar och tomter, varvid får meddelas varsamhetsbestämmelser för att precisera kraven i 3 kap. 10 §, skyddsbestämmelser för byggnader som avses i 3 kap. 12 § och för tomter som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, rivningsförbud för byggnader som avses i 3 kap. 12 § samt sådana bestämmelser i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader som får utföras med stöd av föreskrifter enligt 21 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.,
5. användning och utformning av allmänna platser, varvid får meddelas skyddsbestämmelser för sådana platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,

Lag (1998:839).

Ur 8 kap. Bygglov, rivningslov och marklov

Åtgärder som kräver bygglov

Generella bestämmelser

1 § Bygglov krävs för att

1. uppföra byggnader,
2. göra tillbyggnader,
3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,
4. göra sådana ändringar av byggnader som innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

I fråga om ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan krävs bygglov endast för åtgärder som anges i första stycket 3.

I 4 och 10 §§ finns särskilda bestämmelser för en- eller tvåbostadshus och för vissa byggnader avsedda för totalförsvaret. Enligt 5 – 7 §§ kan kommunen besluta om undantag från kravet på bygglov eller om längre gående krav.

Lag (1994:852).

— — —

Särskilda bestämmelser för områden med detaljplan

3 § I områden med detaljplan krävs, utöver vad som föreskrivs i 1 och 2 §§, bygglov för att

1. färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende,
2. sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar,
3. uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.

I 4 och 10 §§ finns särskilda bestämmelser för en- eller tvåbostadshus och för vissa byggnader avsedda för totalförsvaret. Enligt 5 § får kommunen medge undantag från kravet på bygglov enligt första stycket.

Särskilda bestämmelser för en- eller tvåbostadshus

4 § Bestämmelserna i 1 – 3 §§ gäller inte i fråga om nedan angivna åtgärder beträffande en- eller tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader):

1. färga om byggnader inom områden med detaljplan, om byggnadens karaktär därigenom inte ändras väsentligt,
2. med mur eller plank anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter, inte sträcker sig mer än 3,0 meter ut från huset och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

3. anordna skärmtak över sådana uteplatser som anges i 2 eller över altaner, balkonger eller entréer, om skärmtaket inte är större än 12,0 kvadratmeter och inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,
4. uppföra högst två komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset, om byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10,0 kvadratmeter, taknockshöjden inte överstiger 3,0 meter och byggnaderna inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Utanför detaljplan är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank som ej ingår i samlad bebyggelse undantagna från bestämmelserna i 1 och 2 §§ även i fråga om följande åtgärder

1. göra mindre tillbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,
2. uppföra komplementbyggnader eller murar eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter.

Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses i första stycket 2 – 4 och i andra stycket utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

Enligt 6 § får kommunen bestämma att de åtgärder som avses i första stycket 1 och andra stycket kräver bygglov.
Lag (1995:1197).

Kommunala beslut om bygglovpliktens omfattning

6 § Kommunen får för ett område som utgör en värdefull miljö bestämma att bygglov krävs för att

1. inom områden som inte omfattas av detaljplan utföra sådana åtgärder som avses i 3 § första stycket 1,
2. inom områden med detaljplan färga om en- eller tvåbostadshus och komplementbyggnader,
3. underhålla sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap. 12 §.

Kommunen får, i områden som utgör en värdefull miljö eller i områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats, be-

stämman att bygglov krävs för att utföra sådana åtgärder som avses i 4 § andra stycket 1 och 2.

Kommunen får vidare, om det finns särskilda skäl, bestämma att bygglov krävs för att

1. inom områden som inte omfattas av detaljplan uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring,
2. anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 11 kap. 11 § 1 miljöbalken.

Bestämmelser enligt första – tredje styckena skall meddelas genom detaljplan eller områdesbestämmelser.

I fråga om byggnader och andra anläggningar som avses i 10 § får bestämmelser enligt första och andra styckena samt tredje stycket 2 inte meddelas. *Lag (1998:839)*.

7 § Kommunen får i områdesbestämmelser besluta att bygglov krävs för att

1. sätta upp eller väsentligt ändra ljusanordningar inom områden som ligger i närheten av befintliga eller planerade anläggningar för totalförsvaret, statliga flygplatser, andra flygplatser för allmänt bruk, kärnreaktorer, andra kärnenergianläggningar eller andra anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,
2. sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar inom områden som utgör värdefulla bebyggelsemiljöer. *Lag (1991:604)*.

Förutsättningar för lov

Bygglov

11 § Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan skall bifallas om

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras

- a) stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
 - b) avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10 – 18 §§.

Om fastigheten i annat fall än som avses i första stycket 2 b inte stämmer överens med fastighetsplanen och om ansökningen kommer in före utgången av genomförandetiden för detaljplanen, skall sökanden föreläggas att inom viss tid visa att ansökan om förrättning gjorts för att genomföra den fastighetsindelning, som förutsätts i fastighetsplanen.

Beträffande sådana inre åtgärder i byggnader som anges i 1 § första stycket 4 och sådana yttre åtgärder på byggnader som anges i 3 § första stycket 1 skall bygglov lämnas även om förutsättningarna i första stycket 2 inte är uppfyllda.

Även om förutsättningarna i första stycket är uppfyllda, får bygglov till åtgärder på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål lämnas endast om ändamålet är närmare angivet i planen.

Om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens användning och ansökningen avser bostadslägenhet som behövs för bostadsförsörjningen, får bygglov inte lämnas för sådana åtgärder som anges i 1 § första stycket 3.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits. *Lag (1994:852)*.

12 § Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan skall bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap.,
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap. 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10 – 18 §§.

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall ansökningar om bygglov till kompletteringsåtgärder som anges i 13 § bifallas, om åtgärden uppfyller kraven i första stycket 4 och inte strider mot sådana områdesbestämmelser som anges i 5 kap. 16 § 3 eller 4.

Bestämmelserna i andra stycket gäller även andra byggnader än en- eller tvåbostadshus, om ansökningen avser sådana åtgärder på byggnader som anges i 3 § första stycket 1 eller underhållsåtgärder på sådana byggnader som avses i 3 kap. 12 §.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med syftet med bestämmelserna. *Lag (1994:852)*.

12 a § Ansökan om bygglov för åtgärder som avses i 6 § tredje stycket 2 skall bifallas om åtgärden inte medför risk för skada på befintliga eller i den kommunala planeringen redovisade grundvattentäkter. *Lag (1991:604)*.

13 § Med kompletteringsåtgärder avses att

1. uppföra komplementbyggnader,
2. göra mindre tillbyggnader,
3. utföra sådana åtgärder på byggnader som anges i 3 § första stycket 1,
4. utföra underhållsåtgärder på sådana byggnader som avses i 3 kap. 12 §. *Lag (1994:852)*.

Handläggning av lovärenden

Generella bestämmelser

19 § Byggnadsnämnden prövar ansökningar om bygglov, rivningslov och marklov.

Ansökningar om lov skall göras hos nämnden. Ansökningarna skall vara skriftliga. Beträffande enkla åtgärder får ansökan dock göras muntligen.

Bestämmelser om prövning av bygglov, rivningslov eller marklov utan ansökan finns i 10 kap. 19 § andra stycket.

20 § När ansökan görs, skall de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt lämnas in som behövs för prövningen.

Är ansökningshandlingarna ofullständiga, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Följs inte föreläggandet, får ärendet avgöras i befintligt skick eller ansökningen avvisas.

Följs inte ett föreläggande enligt 11 § andra stycket, får ärendet avgöras i befintligt skick.

Förelägganden som avses i andra och tredje styckena skall innehålla en upplysning om verkan av att föreläggandet inte följs.

9 kap. Byggnadsarbeten, tillsyn och kontroll

1 § Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (byggherren) skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.

Arbetena skall planeras och utföras med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas och så att minsta möjliga obehag uppstår.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, skall rivningen ske på ett sådant sätt att olika material kan tas om hand var för sig enligt planen. *Lag (1995:1197)*.

2 § Minst tre veckor innan arbetena påbörjas skall byggherren göra en anmälan till byggnadsnämnden (bygganmälan), om arbetena avser

1. uppförande eller tillbyggnad av en byggnad,
2. åtgärder som anges i 8 kap. 2 § första stycket,
3. sådana ändringar av en byggnad som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning,
4. installation eller väsentlig ändring av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation i byggnader,
5. installation eller väsentlig ändring av anordningar för vattenförsörjning eller avlopp i byggnader eller inom tomter,
6. underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som utfärdats med stöd av 5 kap. 7 § första stycket 4 eller 16 § 4.

Byggnadsarbetena får påbörjas tidigare än som anges i första stycket om byggnadsnämnden särskilt medger det.

Bygganmälan upphör att gälla om arbetena inte påbörjats inom två år från dagen för anmälan.

Rivning av byggnader eller delar av byggnader som inte är komplementbyggnader, sådana ekonomibygnader som avses i 8 kap. 1 § andra stycket och sådana byggnader som avses i 8 kap. 10 § skall anmälas till byggnadsnämnden (rivningsanmälan).

Bestämmelserna i första – tredje styckena om när anmälan skall göras, när arbetena får påbörjas och när anmälan upphör att gälla skall tillämpas också i fråga om rivning.
Lag (1997:1198).

2a § Om det kan antas att det i samband med byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket 3-5 uppkommer rivningsmaterial som innehåller sådant avfall för vilket det gäller särskilda bestämmelser, får byggnadsnämnden inom en vecka från det att anmälan kom in besluta att bygganmälan skall kompletteras med en rivningsplan enligt 4 §.

I sådana fall skall 12 § andra stycket tillämpas.

Lag (1997:1198).

3 § Krav på bygganmälan gäller inte

1. sådana åtgärder som rör en- eller tvåbostadshus och till dessa hörande komplementbyggnader och som enligt 8 kap. 4 § undantagits från krav på bygglov,
2. uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan,
3. sådana åtgärder beträffande anläggningar som anges i 8 kap. 2 § andra stycket,
4. sådana åtgärder som anges i 2 § första stycket 3 – 5 i fråga om byggnader eller tomter som tillhör staten eller ett lands-ting,
5. åtgärder som rör sådana byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur. *Lag (1994:852).*

4 § Bygganmälningar och rivningsanmälningar skall vara skriftliga. För enkla åtgärder räcker det med muntlig anmälan. Till en anmälan skall fogas en beskrivning av projek-

tets art och omfattning. Till en rivningsanmälan skall också fogas en plan över hur rivningsmaterialet kommer att hanteras (rivningsplan). Byggnadsnämnden får i enskilda fall besluta att rivningsplan inte behöver ges in.

Lag (1995:1197).

5 § Om byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket 1 – 5 och som kräver byggnadsanmälan avser arbetslokaler eller personalrum för verksamheter där arbetstagare skall utföra arbete för arbetsgivares räkning och det är känt för vilket slag av verksamhet utrymmena är avsedda, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän skyddsombud, skyddskommitté eller organisation som företräder arbetstagarna har fått tillfälle att yttra sig över åtgärderna.

Om byggnadsåtgärderna avser tillfälliga personalbostäder för sammanlagt minst tio boende, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän organisation som företräder arbetstagarna har fått tillfälle att yttra sig över åtgärderna.

Lag (1994:852).

6 § När en byggnadsanmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt. Är byggnaden eller anläggningen till sitt läge direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, skall grannen kallas till utstakningen.

Lag (1994:852).

7 § När en byggnadsanmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även Arbetsmiljöverket kallas. Om det krävs en sådan byggförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m., skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren respektive den som svarar för färdigställandeskyddet tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det. *Lag (2004:551).*

8 § Vid byggsamrådet skall en genomgång göras av

1. arbetenas planering,
2. de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden eller anläggningen skall kunna antas komma att uppfylla de krav som avses i 3 kap.,
3. den samordning som behövs.

Över samrådet skall föras protokoll.

Om byggnadsnämnden finner anledning anta att ett projekt som inte kräver bygglov, fordrar tillstånd av någon annan myndighet, skall nämnden under samrådet upplysa byggherren om detta. När ett projekt rör en befintlig byggnad skall byggnadsnämnden kontrollera om byggnaden innehåller ett skyddsrum och om så är fallet ge den myndighet som avses i 3 kap. 1 § lagen (2006:545) om skyddsrum tillfälle att yttra sig. *Lag (2006:634).*

9 § Vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter skall byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen skall anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som skall företas för nämnden samt vilka anmälningar som skall göras till nämnden. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller, om det finns särskilda skäl, av byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden får enligt 16 kap. 7 § första stycket även i andra fall än som avses i första stycket andra meningen besikta byggprojektet.

Byggnadsnämnden får i samband med ingripanden enligt 10 kap. 3 § besluta om ändring av kontrollplanen. *Lag (1994:852).*

10 § När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., skall nämnden utfärda ett bevis om detta (slutbevis).

Om byggnadsnämnden finner att det brister i förutsättningarna för att utfärda slutbevis, skall byggnadsnämnden utan oskäligt dröjsmål ta ställning till i vilken omfattning byggnaden skall få användas innan bristerna avhjälpes.

Lag (1994:852).

11 § Byggnadsnämndens beslut i fråga om byggsamråd och kontrollplan upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjats inom två år från dagen för bygganmälan.

Lag (1994:852).

12 § Byggnadsarbetena får inte påbörjas

1. om det krävs en sådan byggfelsförsäkring eller ett sådant färdigställandeskydd som avses i lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring m.m., förrän ett bevis om försäkringen respektive färdigställandeskyddet har visats upp för byggnadsnämnden,

2. om det krävs ett besked om skyddsrum enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum, förrän ett bevis om beskedet har visats upp för byggnadsnämnden, eller

3. om det krävs en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, förrän redovisningen har visats upp för byggnadsnämnden.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen. *Lag (2006:986).*

13 § För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver bygganmälan samt för sådana rivningar som skall följa en rivningsplan skall en kvalitetsansvarig utses av byggherren. För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem skall samordna deras uppgifter. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig.

En kvalitetsansvarig skall se till att kontrollplaner som avses i 9 § och rivningsplaner som avses i 4 § följs samt att kontroller som avses i 8 § första stycket 2 utförs. Han skall

vara närvarande vid byggsamråd enligt 7 § samt vid besiktning och andra kontroller. *Lag (1995:1197)*.

14 § Till kvalitetsansvarig får utses endast den som har fått godkännande (riksbehörighet) av ett organ som har ackrediterats för detta ändamål enligt 14 § lagen (1992:1119) om teknisk kontroll eller den som byggnadsnämnden godkänt för visst arbete. *Lag (1994:852)*.

15 § Om byggnadsnämnden finner att den kvalitetsansvarige har åsidosatt sina skyldigheter, får nämnden besluta att en annan kvalitetsansvarig skall utses. Nämnden skall, i de fall den kvalitetsansvarige har riksbehörighet, anmäla sitt beslut till det organ som meddelat riksbehörigheten. *Lag (1994:852)*.

Ur 10 kap. Påföljder och ingripanden vid överträdelser m.m.

Inledande bestämmelser

1 § Byggnadsnämnden skall ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

När en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, skall byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

2 § Om någon begär det, skall byggnadsnämnden lämna skriftlig upplysning om det beträffande en viss byggnad eller annan anläggning har vidtagits någon åtgärd som föranleder ingripande enligt detta kapitel.

Ur 11 kap. Byggnadsnämnden

1 § Utöver de uppgifter byggnadsnämnden har enligt övriga föreskrifter i denna lag skall nämnden

1. verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsmiljö,

2. uppmärksamt följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess närmaste omgivning samt ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning, byggande och fastighetsbildning,
3. samarbeta med myndigheter, organisationer och enskilda vilkas arbete och intressen berör nämndens verksamhet,
4. lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet,
5. övervaka efterlevnaden av denna lag och med stöd av lagen meddelade föreskrifter och beslut.

Byggnadsnämnden skall ta till vara de möjligheter lagen ger att förenkla och underlätta ärenden för enskilda och bör därvid verka för att lagens föreskrifter om begränsning av bygglovsplikten vinner tillämpning. *Lag (1998:805)*.

2 § Om någon begär det, skall byggnadsnämnden lämna skriftliga upplysningar om planläggning, byggande och fastighetsbildning.

Behövs nybyggnadskarta för prövningen av en fråga om bygglov inom områden med sammanhållen bebyggelse, skall byggnadsnämnden tillhandahålla sådan karta, om sökanden begär det.

Ur 17 kap. Övergångsbestämmelser

Särskilda krav på befintliga byggnader

20 § Byggnader som har uppförts före den 1 juli 1960 eller för vilka byggnadslov har beviljats före nämnda dag skall, om det behövs, vara försedda med anordningar för uppstigning på taket och anordningar till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket.

I fråga om byggnader som har uppförts före den 1 juli 1974 eller för vilka byggnadslov har sökts före nämnda dag skall portar och liknande anordningar vara utförda så att risk för olycksfall inte uppkommer.

Till byggnader som har uppförts före den 1 juli 1977 eller för vilka byggnadslov har beviljats före nämnda dag skall höra sådana anordningar som skäligen kan fordras för att åstadkomma godtagbara arbetsförhållanden för dem som hämtar avfall från byggnaden.

Krav enligt första – tredje styckena får inte påtagligt avvika från vad som kan krävas enligt motsvarande äldre bestämmelser.

21 § Bestämmelserna i 82 a § tredje stycket byggnadsstadgan (1959:612) om handikappanpassning av vissa byggnader skall fortfarande tillämpas.

21 a § I byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna platser skall enkelt avhjälpbara hinder mot lokalernas och platsernas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga undanröjas i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelande med stöd av denna lag.

Lag (2001:146).

— — —

Utdrag ur Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk. m.m., BVL

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) och byggprodukter.

Med byggprodukt avses i lagen en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk.

Lag (1999:366).

Tekniska egenskapskrav på byggnadsverk

2 § Byggnadsverk som uppförs eller ändras skall, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för avsett ändamål,

8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och
9. hushållning med vatten och avfall.

De tekniska egenskapskraven skall iakttas med beaktande av de varsamhetskrav som finns i 3 kap. 10 – 14 §§ plan- och bygglagen (1987:10).

Byggnadsverk skall underhållas så att deras egenskaper i de hänseenden som avses i första stycket i huvudsak bevaras. Anordningar som är avsedda att tillgodose kraven i första stycket 2 - 4, 6 och 8 skall hållas i stånd. *Lag (1999:366)*.

2 a § Hissar i byggnader samt linbaneanläggningar för persontransport skall, även när 2 § första stycket inte är tillämpligt, ha det utförande och den utrustning som skäligen kan fordras för att de egenskapskrav på byggnadsverk som anges i 2 § skall uppfyllas. *Lag (2005:150)*.

3 § Särskilda bestämmelser om byggnadsarbeten, tillsyn, kontroll och påföljder finns i 9 och 10 kap. plan- och bygglagen (1987:10).

Anordningar i byggnadsverk

13 § har upphävts genom lag (1999:366).

Utdrag ur Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF

Förordningens tillämpningsområde

1 § Denna förordning innehåller föreskrifter för tillämpningen av lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

För kontroll av hissar och vissa andra motordrivna anordningar finns bestämmelser i förordningen (1999:371) om kontroll av hissar och vissa andra motordrivna anordningar i byggnadsverk.

För kontroll av ventilationssystem finns bestämmelser i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem.

Särskilda bestämmelser om el-, vatten- och värmemätare finns i förordningen (1994:99) om el-, vatten- och värmemätare. *Förordning (1999:372)*.

Tekniska egenskapskrav på byggnadsverk

Allmänna krav

2 § Bestämmelserna i 3 – 8 §§ skall gälla

1. när byggnadsverk uppförs, och
2. beträffande tillbyggda delar eller ändringsåtgärder, när byggnadsverk byggs till eller ändras på annat sätt.

3 § Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den påverkan de sannolikt utsätts för under bygg- och bruksskedet inte leder till

1. ras av byggnadsverket, helt eller delvis,
2. oacceptabla större deformationer,
3. skada på andra delar av byggnadsverket, dess installationer eller fasta utrustning till följd av större deformationer i den bärande konstruktionen, eller
4. skada som inte står i proportion till den händelse som orsakat skadan.

4 § Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att

1. byggnadsverkets bärförmåga vid brand kan antas bestå under en bestämd tid,

2. utveckling och spridning av brand och rök inom byggnadsverket begränsas,
3. spridning av brand till närliggande byggnadsverk begränsas,
4. personer som befinner sig i byggnadsverket vid brand kan lämna det eller räddas på annat sätt, och
5. räddningsmanskapets säkerhet vid brand beaktats.

5 § Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av

1. utsläpp av giftig gas,
2. förekomst av farliga partiklar eller gaser i luften,
3. farlig strålning,
4. förorening eller förgiftning av vatten eller mark,
5. bristfälligt omhändertagande av avloppsvatten, rök och fast eller flytande avfall, eller
6. förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

6 § Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte innebär oacceptabel risk för olyckor vid användning eller drift, såsom halkning, fall, sammanstötning, brännskador, elektriska stötar eller skador av explosioner.

7 § Byggnadsverk skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av brukarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför risk för dessa personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden.

8 § Byggnadsverk och deras installationer för uppvärmning, kylning och ventilation skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den mängd energi som med hänsyn till klimatförhållandena på platsen behövs för användandet är liten och värmekomforten för brukarna tillfredsställande.

Särskilda krav på byggnader

Nya byggnader

9 § När en byggnad uppförs skall utöver bestämmelserna i 3 – 8 §§ gälla vad som sägs i 10 – 13 §§.

10 § Uppvärmningssystemet i byggnader, som innehåller bostäder eller arbetslokaler, skall i skälig utsträckning med hänsyn till uppvärmningssättet och energislaget utformas så att skilda energislag som är lämpliga från allmän energisynpunkt kan användas utan omfattande ändringar.

En- och tvåbostadshus, som i huvudsak skall värmas upp med el eller naturgas, skall ha en sådan planlösning att ett byte till uppvärmning med ett annat energislag underlättas.

En- och tvåbostadshus får förses med uppvärmningssystem för direktverkande elvärme, om byggnaden har särskilt goda egenskaper när det gäller energihushållning.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller inte fritidshus med högst två bostäder.

11 § Byggnader som innehåller bostäder, skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att bostäderna i skälig utsträckning har avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Bostäderna skall med hänsyn till användningen ha inredning och utrustning för hygien och matlagning.

12 § Byggnader, som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att bostäderna och lokalerna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte i fråga om

1. arbetslokaler, om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda, och
2. fritidshus med högst två bostäder.

I den utsträckning som behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet skall byggnader vara försedda med hiss eller annan lyftanordning. Kravet att bostäder skall vara tillgäng-

liga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan.

Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, skall de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad skall därvid räknas som våningsplan.

13 § Byggnader skall vara projekterade och utförda på sådant sätt att de medger god hushållning med vatten. Inom områden där knapphet på vatten råder eller kan befaras uppkomma får kommunen i detaljplan eller områdesbestämmelser meddela de hushållningsbestämmelser som situationen inom området fordrar.

När det gäller fritidshus med högst två bostäder och som på grund av sin standard eller sitt läge inte är ägnade för boende under längre perioder skall första stycket tillämpas endast i den utsträckning som det är skäligt med hänsyn till omfattningen av husets användning och vattensituationen. *Förordning (1995:598).*

Ändring av byggnader

14 § När en byggnad byggs till eller ändras på annat sätt skall kraven i 3 – 8 och 10 – 13 §§ uppfyllas när det gäller den tillbyggda delen eller ändringen. Detsamma gäller kravet på hushållning med avfall i 2 § första stycket 9 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Vid tillämpning av bestämmelserna i första stycket skall hänsyn tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. *Förordning (1995:598).*

15 § Om en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad medför en avsevärd förlängning av byggnadens brukstid eller en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller del av denna, skall kraven i 38 och 10 – 14 §§ uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna. Vid sådana ändringar skall 12 § tillämpas i den utsträckning det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens standard. *Förordning (1995:598).*

16 § Om en ändring av en byggnad skall genomföras i etapper och om bestämmelserna i 15 § under en tidig etapp kräver omfattande ändringar av andra delar av byggnaden än den direkt berörda delen, får byggnadsnämnden i kontrollplan enligt 9 kap. 9 § plan- och bygglagen (1987:10) eller i ett särskilt beslut bestämma att en sådan följdändring inte behöver utföras förrän vid en viss senare tidpunkt, om detta av tekniska, sociala eller ekonomiska skäl är lämpligare. Den tidpunkt då följdändringen skall vara utförd skall anges i beslutet.

17 § I detaljplan eller områdesbestämmelser får kommunen bestämma lägre krav vid andra ändringar av byggnader än tillbyggnader än vad som följer av 14 och 15 §§ under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper.

Särskilda krav på hissar i byggnader

17 a § /Träder i kraft 2007-04-10/ I byggnader skall hissar som är avsedda för persontransport och som saknar korgdörr eller annat skydd mot schaktväggen förses med en skylt som varnar för risken att klämmas av föremål som fastnar i schaktväggen. *Förordning (2006:138)*.

17 b § /Träder i kraft 2012-12-31/ I byggnader som huvudsakligen innehåller arbetslokaler skall hissar som är avsedda för persontransport och som saknar korgdörr eller annat skydd mot schaktväggen förses med korgdörr eller annat lämpligt skydd i korgöppningen. *Förordning (2006:138)*.

17 c § I samband med att en hiss i en byggnad genomgår en större ändring eller när en väsentlig del av hissen byts ut skall i skäligen utsträckning nödvändiga åtgärder vidtas för att höja säkerheten vid användningen av hissen.

Förordning (2006:138).

Särskilda föreskrifter

18 § Boverket får, utom i fall som sägs i tredje stycket, efter samråd med andra berörda myndigheter meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av 3 – 8 och 10 – 15 §§ om inte någon annan myndighet enligt annan

författning har rätt att meddela sådana föreskrifter. Det samma gäller föreskrifter om sådan hushållning med avfall och om krav på underhåll som avses i 2 § första stycket 9 och tredje stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Boverket får i enskilda fall i experimentsyfte medge mindre undantag från bestämmelserna i 10 – 15 §§ om det finns särskilda skäl.

Vägverket får efter samråd med Boverket meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av 3 – 8 §§ i fråga om vägar och gator, utom för vägtunnlar, samt anordningar som hör till vägen eller gatan. *Förordning (1999:774)*.

19 § Boverket får meddela närmare föreskrifter om

1. innebörden av de krav på lämplighet samt tillgänglighet och användbarhet som anges i 2 § första stycket 7 och 8 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. för linbaneanläggningar som omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/9/EG av den 20 mars 2000 om linbaneanläggningar för persontransport, och
2. innebörden av de krav på säkerhet som anges i 2 § första stycket 4 lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. för linbaneanläggningar som uppförts före den 3 maj 2004 och som omfattas av 2 a § samma lag.

Förordning (2005:152).

19 a § Boverket får meddela närmare föreskrifter om vilka hissar som omfattas av 17 a-17 c §§ och vilka åtgärder som skall vidtas. Boverket får även meddela föreskrifter om vilka förändringar av en hiss som kan föranleda åtgärder enligt 17 c §. *Förordning (2006:138)*.

Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR, innehåller förutom de allmänna råden kommenterande text ur förarbetena till bygglagstiftningen.

Skriften tar upp och förklarar kravet på varsamhet vid ändring av en byggnad. Den ger också ledning för avvägningen mellan å ena sidan de tekniska egenskaperna och å andra sidan hänsynen till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

I denna utgåva är hänvisningarna till Boverkets byggregler uppdaterade. Med anledning av förändringarna i BBR har en viss bearbetning av bl.a. energiavsnittet skett.

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
Webbplats: www.boverket.se