

Allmänna råd

BÄR
96

Arkivex

om ändring
av byggnad

Allmänna råd

1996:4

 BOVERKET

BÄR 96

Boverkets allmänna råd
om ändring av byggnad

1996:4



Dnr: B6083-907/95

Titel: Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR 96

Utgivare: Boverket

Utgivningsmånad: augusti, 1996

Upplaga: 1:1

Antal: 5 000

Tryck: Norstedts Tryckeri

ISBN: 91-7147-287-8

ISSN: 1100-4592

Sammanfattning: Dessa allmänna råd om ändring av byggnad avser 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. Råden ges tillsammans med kommenterande text, huvudsakligen ur förarbetena till plan- och bygglagen och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

Sökord: Byggregler, konstruktionsregler, föreskrifter, allmänna råd, tillämpning, regler, krav, byggnader, ombyggnad, ändring, kommentarer, tekniska egenskapskrav, varsamhet, byggnadsnämnder, byggherrar, fastighetsägare, plan- och bygglagen, lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m. m., förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BÄR 96, BBR 94, BKR 94, PBL, BVL, BVF, BFS.

Publikationen kan beställas från:

Boverket

Publikationsservice

Box 534

371 23 Karlskrona

Fax: 0455-819 27

publikationsservice@boverket.se

Förord	7
1. Inledning	9
Begrepp och förutsättningar	9
2. Ändringsprocessen	11
2.1 Översiktsplaner	11
2.2 Detaljplan och områdesbestämmelser	11
2.3 Varsam helhetssyn	12
2.4 Förundersökning	13
2.5 Prövning, tillsyn och kontroll	14
3. Allmänna krav vid ändring av byggnad	17
3.1 Varsamhetskravet	18
3.2 Hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar	19
3.3 Yttre utformning och miljöanpassning	20
3.4 Särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden	20
3.5 Följkrav på icke berörda delar av byggnaden	21
3.6 Följkrav på tomten	22
4. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven	23
4.1 Bärförmåga, stadga och beständighet	23
4.2 Säkerhet i händelse av brand	24
4.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö	24
4.4 Säkerhet vid användning	27
4.5 Skydd mot buller	28
4.6 Energihushållning och värmeisolering	29
4.7 Lämplighet för avsett ändamål	31

4.8	Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga	31
4.9	Hushållning med vatten och avfall	32
4.10	Underhåll	33

Exempel på arbetsgången vid ändring	35
--	----

Litteraturförteckning	37
------------------------------	----

Utdrag ur lag och förordning	41
-------------------------------------	----

Summary	69
----------------	----

Förkortningar:

BVF	Förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
BVL	Lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
BBR 94	Boverkets Byggregler (BFS 1993:17)
BKR 94	Boverkets Konstruktionsregler (BFS 1993:18)
Boken om lov ...	Boken om lov, tillsyn och kontroll. Boverkets allmänna råd 1995:3
prop.	Regeringens proposition (följs av årtal och nummer)

Förord

Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av egenskapskraven i förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m., BVF. Verket har meddelat sådana tillämpningsföreskrifter för uppförandet av byggnad och tillbyggnad i Boverkets Byggregler och Boverkets Konstruktionsregler, BBR 94 och BKR 94.

18 § BVF

För andra ändringar än tillbyggnader har Boverket däremot funnit att preciseringar i föreskriftsform inte låter sig göras på ett meningsfullt sätt eftersom ändringsprojekten är av så skiftande karaktär och byggnaderna har så olika förutsättningar. I denna skrift ger verket i stället allmänna råd för ändring av byggnad tillsammans med kommenterande text, huvudsakligen ur förarbetena till lagstiftningen.

Denna skrift avser 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.

2 § andra st. BVL
3 kap. 10 § PBL
14 § BVF

I skriften tas också upp när ändringsåtgärder medför att följdkrav skall uppfyllas i sådana delar av en byggnad som inte direkt berörs av ändringen.

15 § BVF

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

På Boverket har, förutom de sakansvariga för varje ämnesområde, huvudsakligen följande personer arbetat med skriften: Aslög Gyberg, Curt H Ivarsson, Anna-Karin Karlsson, Maria Petersson (projektledare), Sven-Åke Sonesson, Jan Strömdahl och Anthoinette Åberg.

Dessa allmänna råd har beslutats av Boverkets styrelse i Karlskrona den 7 juni 1996.

Gösta Blücher

1. Inledning

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

17 kap. 20 och
21 §§ PBL

I en befintlig byggnad behöver i regel bara de krav vara uppfyll-
da som fanns i den bygglagstiftning och de byggregler som gäll-
de när byggnaden uppfördes eller ändrades. I några få avseenden
gäller dock bestämmelser som införts senare, alltså retroaktivt.
Sådana krav på förbättringar avser takskyddsanordningar, vissa
portar, anordningar för avfallshantering samt handikappanpass-
ning av vissa terminalbyggnader.

Underhåll

2 § sista st. BVL
13 § BVL

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

3 kap. 13 § PBL

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 bibe-
hålls. Underhåll avser både arbeten som måste göras vid uppre-
pade 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 bygg-
naders yttre skall hållas i vårdat skick.

Underhåll innebär således inte att en byggnad tillförs nya egen-
skaper och funktioner eller att dess standard höjs. Exempel på
underhållsåtgärder är byte av inredning i kök och badrum, om-
målning, omläggning av tak och byte av golvbeläggning.

se
Boken om lov ...
avsn. 9 och 10

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

En byggnads brukstid

jfr prop.
1985/86:1 s. 508
och 1983/84:230
s. 102 f.

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

Allmänna råd

Allmänna råd innehåller en myndighets generella rekommenda-
tioner om tillämpningen av bestämmelserna i lag, förordning el-
ler myndighetsföreskrifter. Råden anger hur någon kan eller bör
handla i ett visst hänseende. De allmänna råden kan även inne-
hålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar. I denna
skrift är råden inramade.

2. Ändringsprocessen

2.1 Översiktsplaner

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. Kulturvårderna 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 kulturvården. 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. 50 f. och s. 86 ff.

jfr prop.
1994/95:230 s. 32

3 kap. 12 § PBL

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

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.

5 kap. 1 och 16 §§
PBL

jfr prop.
1994/95:230 s. 32

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.

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

De preciserade varsamhetsbestämmelserna kan inte medföra längre gäende 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.

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

3 kap. 12 § PBL

5 kap. 7 och 16 §§
PBL

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

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

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.

Se den reviderade utgåvan av *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser* som kommer att ges ut av Boverket under 1996.

2.3 Varsam helhetssyn

2 § andra st. BVL
3 kap. 10, 12 och
17 §§ PBL

Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att dess särdrag beaktas och dess värden tas till vara. De byggnader som är särskilt värdefulla eller ingår i ett sådant område får inte förvanskas. Byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga är de värden som avses. Speciellt värdefulla tomter med skyddsbestämmelser får inte heller förvanskas.

jfr prop. 1994/95:230
s. 32

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. Därför måste ett varsamt förhållningssätt prägla processen från början till slut. 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.

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 begränsas också ingreppen.

Varsamhet är att hushålla med resurser och att respektera brukarna och ta tillvara till exempel de boendes 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.

Se även *Byggnaders särdrag - En stilhistorisk handbok 1880 - 1960*, Boverket 1995.

2.4 Förundersökning

En väl planerad ändring och ett varsamt tillvägagångssätt har sin grund i en dokumentation av kvaliteter och brister så att de underhålls- och ändringsåtgärder kan väljas som bäst tar till vara byggnadens och tomtens kvaliteter. Inför många ändringsarbeten kan byggherren därför behöva kontakta till exempel antikvarisk expertis på ett tidigt stadium. Förundersökningen kan vara mer eller mindre omfattande beroende på projektet.

Byggnadsnämnden kan kräva in de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt som behövs för prövningen av bygglov. Till byggnmälan 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
se även
Boken om lov ...
avsnitt 8 s. 23 f.

Råd:

Förundersökningsmaterialet bör bland annat redovisa tidstypiska utföranden och byggnadens historia samt innehålla äldre ritningsunderlag, fotodokumentation samt beskrivningar av det tekniska skicket, tillgängligheten och hur byggnaden har använts. Den sociala aspekten på varsamhet beträffande bostäder bör tillgodoses genom att de boende medverkar i planeringen av åtgärderna.

2.5 Prövning, tillsyn och kontroll

Nytt system för tillsyn och kontroll

se prop.
1993/94:178

se 9 kap. PBL

Från och med den 1 juli 1995 gäller ett nytt system för tillsyn och kontroll av byggnadsarbeten. Ansvaret gentemot det allmänna för att en byggnad eller annan anläggning uppfyller gällande krav ligger nu tydligare på byggherren. Detta klargörs bland annat genom att lovprövningen i princip inte längre omfattar inre ändringar och att byggnadsnämnden åläggs ett renodlat tillsynsansvar rörande de tekniska egenskapskraven på sådana åtgärder.

För att ge byggnadsnämnden möjlighet att utöva sin tillsyn har införts ett nytt administrativt förfarande som ger byggnadsnämnden möjlighet att successivt följa projektet och ingripa om något går fel. Förfarandet inleds med en bygganmälan till byggnadsnämnden före byggstart samt att byggherren utser en kvalitetsansvarig. En bygganmälan följs normalt av ett samråd mellan byggherren och byggnadsnämnden, byggsamråd, samt av att en kontrollplan beslutas för arbetena. Det bör dock observeras att även bygglov krävs för vissa ändringsåtgärder.

Bygglovprövningen m.m.

se 8 kap. PBL

I bygglovprövningen skall i allmänhet endast planenligheten och byggnadens inpassning i miljön prövas. Det betyder att det i första hand blir varsamheten i hanteringen av byggnadens yttre, dess användning och dylikt som prövas i lovprocessen.

I bygglovprövningen skall kommunen även uppmärksamma vad en tilltänkt ändrad användning eller tillkommande lägenheter innebär för varsamhetskravet i förhållande till exempelvis tillgänglighetskravet. En av förutsättningarna för bifall till en bygglovsansökan är att varsamhetskravet iakttas. Den tilltänkta åtgärden får inte heller strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser.

8 kap. 11 och
12 §§ PBL

Åtgärder inne i en byggnad är normalt lovpliktiga enbart om de avser att väsentligt ändra byggnadens användning eller om byggnaden ändras så att en ny bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri tillkommer. Däremot krävs vid invändiga åtgärder ofta att en bygganmälan görs. Detta betyder att tillsyn och kontroll med hänsyn till varsamhetskravet vid de flesta invändiga ändringsåtgärder aktualiseras i byggsamrådet.

8 kap. 1 § PBL

9 kap. 2 § PBL

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

Ansvar

Det är byggherren som är ansvarig för att ändringarna uppfyller de tekniska egenskapskraven och att åtgärderna anpassas till byggnadens karaktär så att de kan utföras på ett varsamt sätt. Detta gäller även om varken bygglov eller bygganmälan krävs och oavsett om kontrollplanen tar upp den enskilda åtgärden eller ej.

9 kap. 1 § PBL

En fackmässigt upprättad kontrollplan är ett bra instrument för att uppnå ett gott resultat. Det är byggnadsnämndens sak att vid behov kräva verifiering av att egenskapskraven uppfylls. Intyg från särskilt kunniga personer, till exempel antikvarisk expertis, kan krävas i kontrollplanen.

jfr prop.
1993/94:178 s. 89

Information om regelsystemet

11 kap. 1 §
första st. 4 PBL

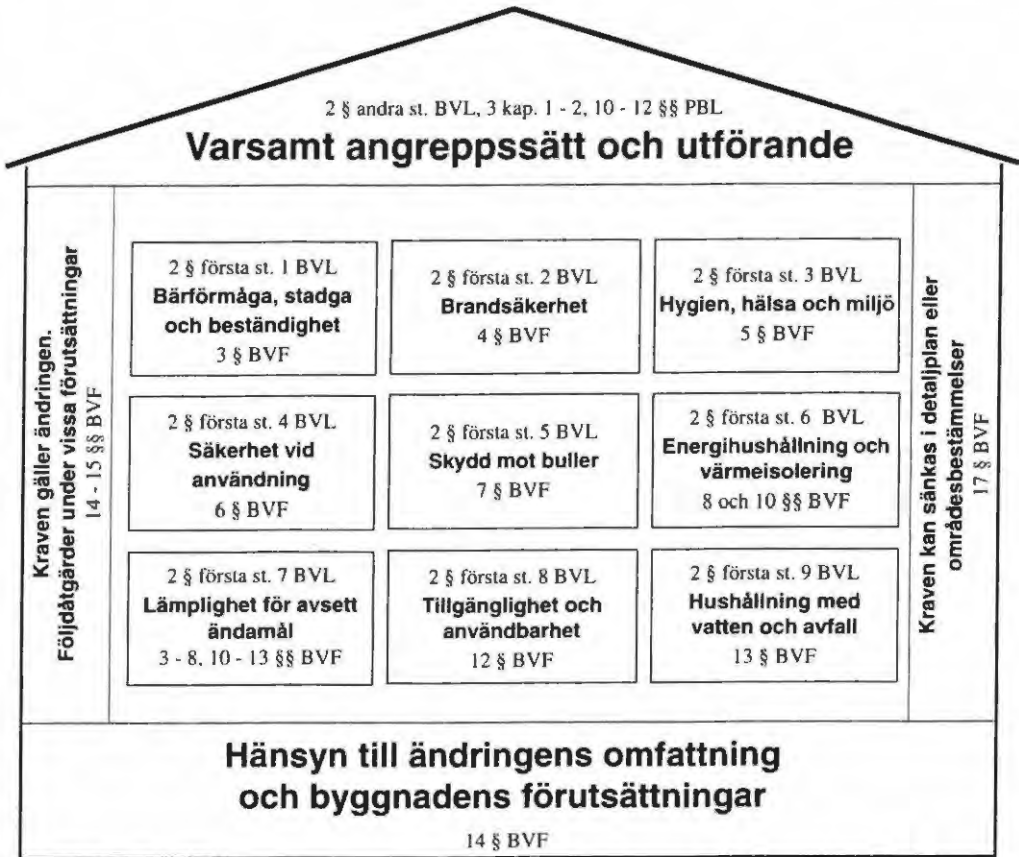
jfr prop.
1993/94:178
s. 71 och 89

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.

Vid samrådsmötet är det lämpligt att byggnadsnämnden och byggherren går igenom de frågor som varsamhetskravet ställer. Byggnadsnämnden bör informera om kravets innebörd och dess relation till de egenskapskrav som bör tillgodoses. Resultatet av diskussionen kan dokumenteras i protokollet från byggsamrådet.

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. I den skriften behandlas också tillsyn av underhåll samt möjligheterna till ingripanden för att åstadkomma rättelse m.m.

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 BVL.

2 § BVL
3-8 och
10-13 §§ BVL

Vid all ändring skall hänsyn tas till *ändringens omfattning* och *byggnadens förutsättningar* när de tekniska kraven tillämpas.

14 § BVL

- 3 kap. 10 § PBL Ändringar av en byggnad skall utföras *varsamt* så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. Särskilt värdefulla byggnader får inte förvanskas.
- 3 kap. 12 § PBL
- 15 § BVF Vid vissa ändringsåtgärder skall kraven uppfyllas även beträffande de delar av byggnaden som, utan att omfattas av ändringen, indirekt berörs av denna. Sådana *följkrav* 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.

3.1 Varsamhetskravet

- 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
- Varsamhet skall iaktas vid alla ändringar av befintliga byggnader. Kravet på varsamhet gäller i princip all slags bebyggelse, ny såväl som gammal. 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.

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

- 2 § andra st. BVL *Varsamheten och de tekniska egenskapskraven*

- 3 kap. 10-14 §§ PBL
- jfr prop. 1993/94:178
s. 88 f.
jfr prop. 1985/86:1
s. 500 ff.
- Varsamhetskraven anger inga egenskaper som en byggnad skall uppfylla. Avsikten med kraven är att förändringar av en byggnad skall utföras under hänsynstagande till sådana befintliga egenskaper hos byggnaden som är värda att bevara. Bestämmelsernas innebörd i det enskilda fallet kan inte anges generellt utan måste bedömas från fall till fall. De tekniska egenskapskraven i BVL skall iaktas med beaktande av varsamhetskraven i PBL. För särskilt värdefulla byggnader kan skyddet mot förvanskning och kravet på varsamhet i vissa fall innebära att de tekniska kraven inte fullt ut kan tillgodoses. I andra byggnader kan kravet på varsamhet dock normalt inte tillämpas så att det hindrar att väsentliga tekniska egenskapskrav tillgodoses. Varsamhetskravet påverkar dock sättet 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. Varsamhets-

kravet 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. 15-18 §§ PBL

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

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

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.

3.2 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 enskilda byggnaden måste alltså göras även om det finns en bestämmelse i detaljplan som generellt sänkt kraven för området.

14 § BVF

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

17 § BVF

Med byggnadens förutsättningar avses i första hand sådana förhållanden som gör det tekniskt-ekonomiskt 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 rullstolsburna personer eller att förlägga hissen på sådant sätt att den kan nås direkt från marken utan nivåskillnad som fordrar trappor. I sådana fall kan det vara acceptabelt att till-

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

gängligheten tillgodoses på ett sätt som är tekniskt genomförbart och ekonomiskt försvarbart, även om kraven i alla delar inte kan uppfyllas. Att hissen inte kan nås direkt från entréplanet eller att den inte kan få tillräckliga mått för att rymma en rullstol är dock aldrig skäl för att helt efterge tillgängligheten. 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 fastigheten har förvärvats till ett för högt pris.

3.3 Yttre utformning och miljöanpassning

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

3 kap. 1 § PBL

3 kap. 2 § PBL

3 kap. 10-12 §§
PBL

Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Detta krav på anpassning till miljö gäller även trafiksäkerhet och omgivningspåverkan. Byggnader 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 ändringar. De är relevanta bland annat när det gäller utformningen av fasader och fönster. Varsamhetskravet och förbudet mot förvanskning gäller även den yttre utformningen och miljöanpassningen.

3.4 Särskilt värdefulla byggnader och bebyggelseområden

3 kap. 12 § PBL

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".

jfr prop.
1985/86:1 s. 510

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 eller som helt enkelt är högt uppskattade av den lokala opinionen. Det 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 vissa områden och viktiga kulturvärden i översiktsplanen och meddela skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Kommunen kan också ta ställning för bevarande av vissa byggnader eller områden i andra dokument.

se avsn. 2.1 och 2.2

jfr prop.
1985/86:1 s. 242

3.5 Följkrav 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 i ett tekniskt-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 byte av inredning i kök och badrum, ommålning, omläggning av tak och byte av golvbeläggning.

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

15 § BVF

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

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 hyggnadens 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.

jfr prop.
1985/86:1 s. 504jfr prop.
1993/94:178
s. 99

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 utrymningssäkerhet och tillgänglighet ha en likvärdig kvalitetsnivå.

3.6 Följdkrav på tomten

3 kap. 16 § PBL

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

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.

De allmänna kraven vid ändring behandlas också i *Boken om lov, tillsyn och kontroll*, Boverkets allmänna råd 1995:3.

Se även *Byggnaders särdrag - En stilhistorisk handbok 1880 - 1960* och *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 som en naturlig del i den projektbeskrivning som skall fogas till anmälan. Se också avsnitt 2.4.

4.1 Bärförmåga, stadga och beständighet

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 94.

Dimensionerande materialvärden kan dock som alternativ till metoden i avsnitt 2:322 i BKR 94 bestämmas genom provning av befintlig konstruktion.

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 ...
avsn. 8 s. 23 f.

2 § första st. 1 BVL
3 § BVF

2 § första st. 2 BVL

4 § BVF

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

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 94: 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 i arbetarskyddshänseende (avsnitten 5:923, 5:93 och 5:94).

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 94.

2 § första st. 3
BVL
5 § BVF

4.3 Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Ventilation

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 6:232 BBR 94 bör eftersträvas. Om denna ej kan erhållas med befintligt ventilationssystem kan systemet ändå accepteras om luftväxlingen minst uppgår till vad som erfordras för att ånghaltstillskottet inte skall överstiga 4 g/m^3 . Det förutsätts därvid att ändringen av byggnaden utförs med sådana material som inte emitterar skadliga eller besvärande ämnen.

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

forts.

forts

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.

Se även handboken *Självdragsventilation*, Boverket 1994.

Radon, asbest och emitterande material

Enligt reglerna i avsnitt 6:223 i BBR 94 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 400 Bq/m³ överskrids i befintlig bebyggelse bör enligt Socialstyrelsen sanitär olägenhet anses föreligga. Detta gäller samtliga bostäder och lokaler där personer stadigvarande vistas.

SOSFS 1990:5
och 1993:25

Råd:

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

2 § första st. 6 BVL
8 och 10 §§ BVF

Termiskt rumsklimat och värmeeffektbehov

Råd:

Det termiska inomhusklimatet och värmeeffektbehovet som gäller vid nybyggnad enligt avsnitt 6:4 i BBR 94 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 W/m²K och att ingen del av klimatskärmen har ett U-värde som överstiger 2,5 W/m²K.

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

5 och 8 §§ BVF

Värmeinstallationer

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 6:7 i BBR 94. Fastbränsleledning bör utföras mot ackumulator.

Vatten och avlopp

Råd:

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 94.

Nya va-system bör förläggas och utföras så att de är åtkomliga för underhåll och byte. Skydd mot brand och mot buller beak-

forts.

forts.

tas därvid. 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 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.

Avfallshantering

Förbättringskrav kan ställas på anordningar för avfallshantering. Utformning av utrymmen, anordningar och transportvägar bör ske i samråd med renhållningsansvariga i kommunen.

17 kap. 20 §
tredje st. PBL

Råd:

Om utrymmen och anordningar för avfallshantering ändras eller kompletteras bör de utformas i enlighet med avsnitt 3:33 i BBR 94.

Fukt

5 § 6 BVF

Råd:

En fuktbedömning bör göras innan nya tätskikt tillförs.

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 och 13 §§ BVL

17 kap. 20 § PBL

Förbättringar kan krävas i äldre byggnader vad gäller takskyddsanordningar, vissa portar och godtagbara arbetsförhållanden för dem som hämtar avfall. Detta helt oberoende av eventuella ändringsåtgärder.

Råd:

För ändringar i sig och eventuella följdåtgärder bör samma säkerhetsnivå eftersträvas som vid nybyggnad enligt avsnitt 8 i BBR 94. 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 första och sista steget av trappan markeras för att öka säkerheten för personer med nedsatt syn.

Hissar och andra motordrivna anordningar

BFS 1994:25

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

6 § BVF

Elsäkerhet

ELSÄK-FS
1994:7
ELSÄK-FS
1996:7

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 föregå vissa uttag. Elektriska ledningar bör, där så är möjligt, förläggas på annan plats än i utrymningsvägar.

2 § första st. 5
BVL
7 § BVF

4.5 Skydd mot buller**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.

forts.

forts.

För ändringar i sig och följdåtgärder bör eftersträvas den ljudnivå och ljudisolering som gäller vid nybyggnad enligt avsnitt 7 i BBR 94, det vill säga klass C enligt SS 02 52 67. Klass D i denna standard kan i undantagsfall tillämpas om andra väsentliga kvaliteter därigenom kan tillvaratas.

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

Råd:

De delar av en byggnad, som berörs av en ändringsåtgärd, bör så långt det är möjligt uppfylla de energihushållningskrav som ställs i avsnitt 9:1 i BBR 94.

Handboken *Byggnaders värmeenergibehov*, Boverket 1995, kan tjäna som vägledning.

Klimatskärm

Råd:

Enkla åtgärder som tätning av fönster och dörrar och tilläggsisolering av vindbjälklag bör prövas. Då ingepp görs i ytterväggar av andra skäl bör också prövas om värmeisoleringen kan förbättras. 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 tilluftdon så att utlufttillförseln säkerställs.

Ventilation

Råd:

Om utbyte eller ändring av ventilationssystemet görs, bör man sträva efter att uppfylla de krav på energihushållning som gäller vid nybyggnad vad avser kanalisering, täthet och styrsystem, se avsnitt 9:22 i BBR 94.

10 § tredje och fjärde st. BVF

Värmeproduktion och värmedistribution

En- och tvåbostadshus får förses med direktverkande elvärme endast om de har energihushållningsegenskaper som motsvarar de krav som gäller för nybyggnad. Detta gäller dock inte fritidshus med högst två bostäder.

Råd:

Styr- och reglersystem bör alltid kompletteras så att reglering av värmeförseln kan ske med hänsyn till bland annat användningssätt och eventuella värmetillskott. Bostäder bör härvid förses med anordningar för automatisk eller manuell styrning i varje bostadsrum.

Vid utbyte eller ändring av uppvärmningssystem bör man sträva efter att nå samma nivå beträffande energihushållning som gäller vid nybyggnad vad avser varmvattenberedning, temperaturnivå för värmevatten, skydd mot termisk förlust och styrsystem, se avsnitt 9:23 i BBR 94.

8 § BVF

Effektiv elanvändning

Råd:

För installationer som förbrukar elenergi bör prövas om dessa kan kompletteras eller bytas ut så att effektbehovet begränsas och energin används effektivt. Det kan avse ventilation, fast belysning, elvärmare och motorer samt utrustning så som kyl/frys, tvättmaskin och torkutrustning.

Handboken *Eleffektivitet i byggnader*, Boverket 1995, kan tjäna som vägledning.

4.7 Lämplighet för avsett ändamål

Bostäder

Exempel på kvaliteter som ofta är värda att tillvarata är goda planlösningar, välavvägda rumsproportioner, rumssamband, 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.

2 § första st. 7 BVL
3-8, 10-13 §§ BVF
11 § BVF

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

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 hygienutrymmet för att lägenheten skall bli tillgänglig och användbar för personer i rullstol om byggnaden i övrigt är tillgänglig.

Befintliga rumshöjder kan vanligtvis accepteras även om de är mindre än de minimihöjder som anges i BBR 94, 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 94 och de grundläggande måtten enligt SS 91 42 21(4) tillämpas.

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

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 byggnaden eller området inte är speciellt skyddade mot förvanskning. Ändringens omfattning,

2 § första st. 8 BVL

14 § BVF

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

byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet styr tillämpningen i det enskilda fallet. Se även avsnitt 2.2 om kommunens möjlighet att meddela generella bestämmelser.

15 § BVF

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

Lagstiftningen innehåller alltså starka krav på att byggnader skall vara tillgängliga och användbara. Undantag från det grundläggande tillgänglighetskravet görs endast för vissa arbetslokaler och för fritidshus med högst två bostäder.

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

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

Råd:

Ändringsåtgärderna och sådana åtgärder som aktualiserar följdkrav bör uppfylla den nivå på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3 i BBR 94.

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

2 § första st. 9 BVL

4.9 Hushållning med vatten och avfall

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

Vattenhushållning

13 § BVF

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.

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

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***Råd:**

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

*Bygg- och rivningsmaterial***Råd:**

Vid rivning av delar av en byggnad bör samma tillvägagångsätt tillämpas som vid totalrivning. Samma principer som vid totalrivning bör tillämpas för återanvändning och återvinning av rivningsmaterialet liksom för övrigt omhändertagande av det.

se
Boken om lov ...
avsnitt 8:10

4.10 Underhåll

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 stånd, 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-

2 § sista st BVL
13 § BVL

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

eller orienteringsförmåga. Mot denna bakgrund bör det finnas en forderliga instruktioner för drift, underhåll och skötsel samt en plan för periodiskt underhåll. Exempel på lämplig dokumentation finns i avsnitt 2:41 i BBR 94.

Exempel på arbetsgången vid ändring

	Utbyte av VA-ledningar, ny köksinredning och ny badrumsinredning i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	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)
Bygglovplikt	Nej	Ja	Ja
Byggnämnan	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
Behov av byggsamråd	Ja, när byggnämnan erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövligt.	Ja, när byggnämnan erfordras, om inte BN finner att det är uppenbart obehövligt.	Ja
Behov av kontrollplan enligt PBL	Ja, när byggnämnan erfordras, om inte BN vid byggnämnan eller samråd finner att det är uppenbart obehövligt.	Ja, när byggnämnan erfordras, om inte BN vid byggnämnan eller samråd finner att det är uppenbart obehövligt.	Ja, om inte BN finner att det är uppenbart obehövligt.
Kvalitetsansvarig enligt PBL	Ja, om byggnämnan erfordras.	Ja, om byggnämnan erfordras.	Ja
Förundersökning BÄR 2.4	En förundersökning bör alltid ske.	En förundersökning bör alltid ske.	En förundersökning bör alltid ske.
Varsamhetskrav BÄR 3.1	Komplettering av befintligt kök bör övervägas som alternativ till ny köksinredning. <i>Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.</i>	Val av fasadmaterial skall ske med hänsyn till byggnaden och stadsbilden. <i>Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.</i>	Takkupornas storlek och takbeläggningens utformning och kulör skall anpassas till byggnaden och stadsbilden. <i>Varsamhet skall prägla alla ändringsåtgärder.</i>
Hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar BÄR 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.

forts.

Exempel på arbetsgången vid ändring, forts:

	Utbyte av VA-ledningar, ny köksinredning och ny badrumsinredning i samma projekt (flerbostadshus inom dp)	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)
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 bärrighet vid tyngre ny takbeläggning samt en bedömning av hjulklagets bärförmåga.
Säkerhet i händelse av brand BÅR 4.2	Lämpliga tätningar ur brandskyddssynpunkt utföres vid genomföringar.	Utrymning från tillkommande lägenheter, angöring för utryckningsfordon, fasadmaterials och ytbeklädnaders lämplighet.	Utrymning från tillkommande lägenheter, angöring för utryckningsfordon, takmaterials och tillkommande ytbeklädnaders lämplighet.
Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö BÅR 4.3	Åtkomlighet för underhåll och byte, legionellarisken i befintligt system bör ses över om varmvattenledningar byts ut. Radonhalten bör kontrolleras, tätskikt i badrum kompletteras alternativt byts ut.	Befintligt ventilationssystem bör bibehållas, ventilation och värmeinstallation i tillkommande lägenheter anpassas till befintligt system, lågemitterande 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.
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.
Skydd mot buller BÅR 4.5	Ljudisoleringsåtgärder vidtas vid genomföringar.	I förekommande fall bör bullerdämpande fasadmaterial väljas, ljudisolering mellan tillkommande lägenheter enligt klass C i SS 02 52 67 bör eftersträvas.	Ljudnivåkrav enligt klass C i SS 02 52 67 bör eftersträvas i nyrenoverade lägenheter.
Energihushållning och värmeisolering BÅR 4.6	Styr- och reglersystem bör ses över vid utbyte av varmvattenledningar	Fönstertätning och tilläggsisolering på vindshjulklag 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.
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.
Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga BÅR 4.8	Bristfällig tillgänglighet bör i skäligen utsträckning förbättras i berörda kök och badutrymmen.	Tillgängligheten bör tillgodoses till och i tillkommande 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.
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.

Litteraturförteckning

Boken om lov, tillsyn och kontroll - Boverkets allmänna råd 1995:3

Karlskrona, Boverket 1995

ISBN 91-7147-194-4

ISSN 1100-4592

Boken om översiktsplan, del I: Översiktlig planering för en hållbar utveckling - en informationsskrift till kommunala politiker

Karlskrona, Boverket 1996

ISBN 91-7147-250-9

Boken om översiktsplan, del II: Översiktsplanen i lagstiftningen

Karlskrona, Boverket 1996

ISBN 91-7147-251-7

Boken om översiktsplan, del III:

Allmänna intressens behandling i översiktsplanen

Karlskrona, Boverket 1996

ISBN 91-7147-258-4

Boken om översiktsplan, del IV:

Översiktsplanering i fem kommuner

Karlskrona, Boverket 1996

ISBN 91-7147-259-2

Byggnaders särdrag - stilhistorisk handbok 1880 - 1960

Karlskrona, Boverket 1996

ISBN 91-7147-213-4

ISSN 1400-1012

Byggnaders värmeenergibehov - Utgångspunkter för omfördelningsberäkning. Handbok.

Karlskrona, Boverket 1995

ISBN 91-7147-157-X

ISSN 1400-1012

Eleffektivitet i byggnader. Handbok.

Karlskrona, Boverket 1995

ISBN 91-7147-163-4

ISSN 1400-1012

Självdraagsventilation. Handbok.

Karlskrona, Boverket 1994

ISBN 91-7147-916-3

ISSN 1400-1012

Svensk standard SS 02 52 67(1): Ljudklassning av utrymmen i byggnader. Del 1: Bostäder

SIS - Standardiseringskommissionen i Sverige

Svensk standard SS 91 42 21 (4): Byggnadsutformning - Bostäder - Inredningsmått

SIS - Standardiseringskommissionen i Sverige

Varsamt ombyggt

Karlskrona, Boverket 1995

ISBN 91-7147-205-3

Lagar och andra regler m.m.

Plan- och bygglagen

SFS 1987:10

Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

SFS 1994:847

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

Förordning (1993:1958) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar

Förordning (1991:1273) om funktionskontroll av ventilations-system

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.

*Boverket Byggregler, BBR 94, BFS 1993:57 med ändringar
BFS 1995:17
Karlskrona, Boverket 1995
ISBN 91-7147-176-6
ISSN 1100-0856*

*Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler,
BFS 1995:65*

*Boverkets Konstruktionsregler, BKR 94, BFS 1993:58 med
ändringar BFS 1995:18
Karlskrona, Boverket 1995
ISBN 91-7147-175-8
ISSN 1100-0856*

*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 allmänna råd om funktionskontroll av ventilations-
system, 1995:4*

*Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 1994:4
och ELSÄK-FS 1994:7*

*Socialstyrelsens allmänna råd om radon, SOSFS 1990:5
ändrad genom SOSFS 1993:25*



Utdrag ur lag och förordning

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 (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. tillgodoses.

Fastighetsplaner får antas för att underlätta genomförandet av detaljplaner.

För samordning av flera kommuners planläggning får regionplaner antas. *Lag (1995:1197).*

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.

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 lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

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 skäligen omfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

3 § Byggnader skall uppfylla de krav som anges i 2 § 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 (1994:852).*

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 särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. *Lag (1994:852).*

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 landskapsbildningen 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 skälig 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 skälig utsträckning.

Vid sådan ändring av en byggnad för vilken byggnadsansökan 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. Byggnads-

nämnden 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 stånd i skälig 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 föreskrivs i 15 och 16 §§ och i 17 § första, tredje och fjärde styckena tillämpas i skälig utsträckning. *Lag (1995:1197).*

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 av de allmänna intressena skall riksintressen enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. 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 enligt lagen om hushållning med naturresurser m.m.

Översiktsplanens innebörd och konsekvenser skall kunna utläsas utan svårighet. *Lag (1995:1197).*

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 utfärdas 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 lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. 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,

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,

2. anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter som avses i 4 kap. 1 a § 1 vattenlagen (1983:291).

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 (1991:604).*

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 andra byggnader än komplementbyggnader, sådana ekonomibyggnader 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 (1995:1197).*

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 ekonomibyggnader 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 landsting,
 5. åtgärder som rör sådana byggnader eller andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur.
- Lag (1994:852).*

4 § Byggnämningar och rivningsanmälningar skall vara skriftliga. För enkla åtgärder räcker det med muntlig anmälan. Till en anmälan skall fogas en beskrivning av projektets 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 bygganmälan 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 bygganmälan 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 bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövligt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även yrkesinspektionen kallas. Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövligt, 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 (1994:852).

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. *Lag (1994:852).*

9 § Vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter skall byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövligt, besluta om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen skall anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som skall företes 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 andra fall än som avses i första stycket andra meningen besikt byggherrens byggprojektet.

Byggnadsnämnden får i samband med ingripanden enligt 1 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 § Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen företetts för byggnadsnämnden. Detsamma gäller om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen. *Lag (1995:1197)*.

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 besiktningar 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 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.

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.

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.

Särskilda bestämmelser om krav på hissar och vissa andra motordrivna anordningar finns i förordningen (1993:1598) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar.

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.

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 tillgängliga 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 3–8 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 föreskrifter

18 § Boverket får 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. Detsamma gäller föreskrifter om sådan hushållning med avfall som avses i 2 § första stycket 9 lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m. m. *Förordning (1995:598)*.

Summary

General recommendations on alteration of buildings (BÅR 96) issued by the Swedish Board of Housing, Building and Planning.

Boverket, the Swedish Board of Housing, Building and Planning, is entitled to issue the regulations necessary to apply the requirements set out in the Decree on Technical Requirements for Construction Works, etc. The Board has issued such regulations for the construction and extension of buildings in its Building and Design Regulations (BBR 94 and BKR 94), which are available in English.

In the view of the Board, however, it is not possible to draft such regulations for other alterations to buildings than extensions, since the character of alteration works varies so much and individual buildings provide such different starting points. This publication therefore contains general recommendations on the alteration of buildings along with a commentary drawn mainly from Government Bills and other preparatory texts underlying the relevant Acts and Decree. BÅR 96 has two purposes: firstly, to clarify the meaning of the careful alteration requirement set out in the Planning and Building Act and the Act on Technical Requirements for Construction Works, etc., and, secondly, to provide recommendations on how to strike a balance between the requirements concerning technical properties, on the one hand, and the requirement to take account of the scale of the alteration and the conditions defined by the individual building, on the other.

The overall aim of this publication is to communicate a practical approach in order to facilitate the decisions that have to be taken before setting out on each and every alteration project. The importance of carrying out a thorough preliminary study is therefore emphasized. This study should include a proper documentation of the building and its history and technical condition as well as consultations with residents in the planning of alteration work. The careful approach outlined is expected to retain qualities in buildings, to save resources and to reduce costs.

In addition, the publication provides an overview of the alteration process, including the role of strategic and detailed development planning and sets out public requirements concerning the alteration of buildings. It also addresses the question of when alteration work will mean that parts of the building not directly affected by the alteration will have to meet supplementary requirements.

Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR 96, innehåller förutom de allmänna råden kommenterande text ur förarbetena till bygglagstiftningen.

Skriften belyser innebörden av kravet på varsamhet vid ändringen 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.