

Råd och riktlinjer Inredning av vind till bostad

Inredning av vind till bostad

riktlinjer antagna av
stadsbyggnadsnämnden XX dec 2020

Innehåll

Inledning	3
Om riktlinjerna	3
Regelverket och myndighetsprocessen i korthet	4

1

Först får du information om de olika krav som ställs och de viktigaste aspekterna du behöver beakta för att kunna genomföra en vindsinredning.

FÖRUTSÄTTNINGAR ENLIGT LAGSTIFTNINGEN

Detaljplanens bestämmelser _ 5

Vindsinredningsförbud
Största antal tillåtna våningar
Högsta tillåtna byggnadshöjd
Varsamhetsbestämmelser
Planstridigt utgångsläge

Stadsbild och kulturmiljövärden _ 6

God stadsbild och helhetsverkan
Kulturhistoriska och andra värden
Särskilt värdefulla byggnader och miljöer
Riksintressanta miljöer
Ut mot gatan och in mot gården

Brandskydd _ 8

Utrymning
Taksäkerhet - och utrymningsanordningar

Tillgänglighet _ 9

Lägenheter som är större än 35 kvm
Lägenheter som är 35 kvm eller mindre
Etagelägenheter

Rumshöjd _ 10

Dagsljus och utblick _ 10

Buller _ 10

Installationer _ 10

Förråd _ 10

Parkering _ 11

Utemiljöerna _ 11

Avfallshantering _ 11

2

Sedan får du råd om vad du ska tänka på vid utformningen av ditt förslag så att det blir tilltalande och väl anpassat till byggnaden och stadsbilden.

RÅD FÖR EN BRA UTFORMNING

Yttre förändringar _ 12

Upprepa inte gamla misstag
Dimensioner och proportioner på takkupor och takfönster
Placering av takkupor och takfönster
Modernt formspråk
Diskreta taksäkerhets- och utrymningsanordningar

Boendekvaliteter _ 13

Lagar och regelverk _ 14

Så söker du bygglov _ 15

Om du vill ändra detaljplanen _ 15

Att tänka på! _ 16

3

Avslutningsvis får du veta mer om vilka lagar som gäller och hur du går tillväga för att söka bygglov eller om du vill ändra detaljplanen.

Omslagsbild:
Nya takkupor som har placerats och utformats med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga karaktärsdrag. Kupans fönster har proportioner och utformning likt övriga fönster på byggnaden. Kulören på plåtarbeten och taksäkerhetsanordningar smälter samman med tegeltaket.

De här riktlinjerna är antagna av stadsbyggnadsnämnden XXXX 2020. Riktlinjerna är en omarbetning av Riktlinjer för Inredning av vind till bostad antagna av stadsbyggnadsnämnden 2007, 2013 och 2016 och ersätter tidigare versioner.

Skriften är framtagen av stadsbyggnadskontoret i Malmö.
Foton: Malmö stad om inget annat anges.

Råd och riktlinjer Inredning av vind till bostad

Inledning

Det blir allt vanligare att bygga om vindar i flerbostadshus till lägenheter. Malmö stad ser positivt på vindsomvandlingar som utformas och utförs med hänsyn till stadsbilden och stadens kulturmiljövärden. Det ligger i linje med Malmö stads inriktning om att förtäta staden och ta tillvara befintliga resurser.

Att ändra och anpassa befintliga byggnader kan vara mer komplicerat än att bygga nytt. Flera krav på exempelvis varsamhet, brandskydd och boendekvaliteter behöver uppfyllas inom givna, ofta begränsande, ramar. Byggnadens och fastighetens förutsättningar avgör om det är möjligt och hur krävande exempelvis en vindsinredning är att genomföra. I de flesta fall behövs specialanpassade lösningar och hög kompetens.

När en vind inreds förändras byggnaden oftast även utvändigt. Till exempel genom att takkupor, takfönster eller terrasser tillkommer. Det är viktigt att yttre förändringar görs med hänsyn till den befintliga byggnaden för att ett gott resultat ska uppnås.

Syftet med de här riktlinjerna är att ge vägledning till dig som vill söka bygglov för att omvandla en vind till bostad. Riktlinjerna kan även vara till hjälp när en detaljplan behöver ändras för att möjliggöra en vindsinredning. Riktlinjerna ger dig en översiktlig bild av vad som gäller och beskriver de viktigaste förutsättningarna som du behöver beakta när du vill inreda en vind till bostäder.

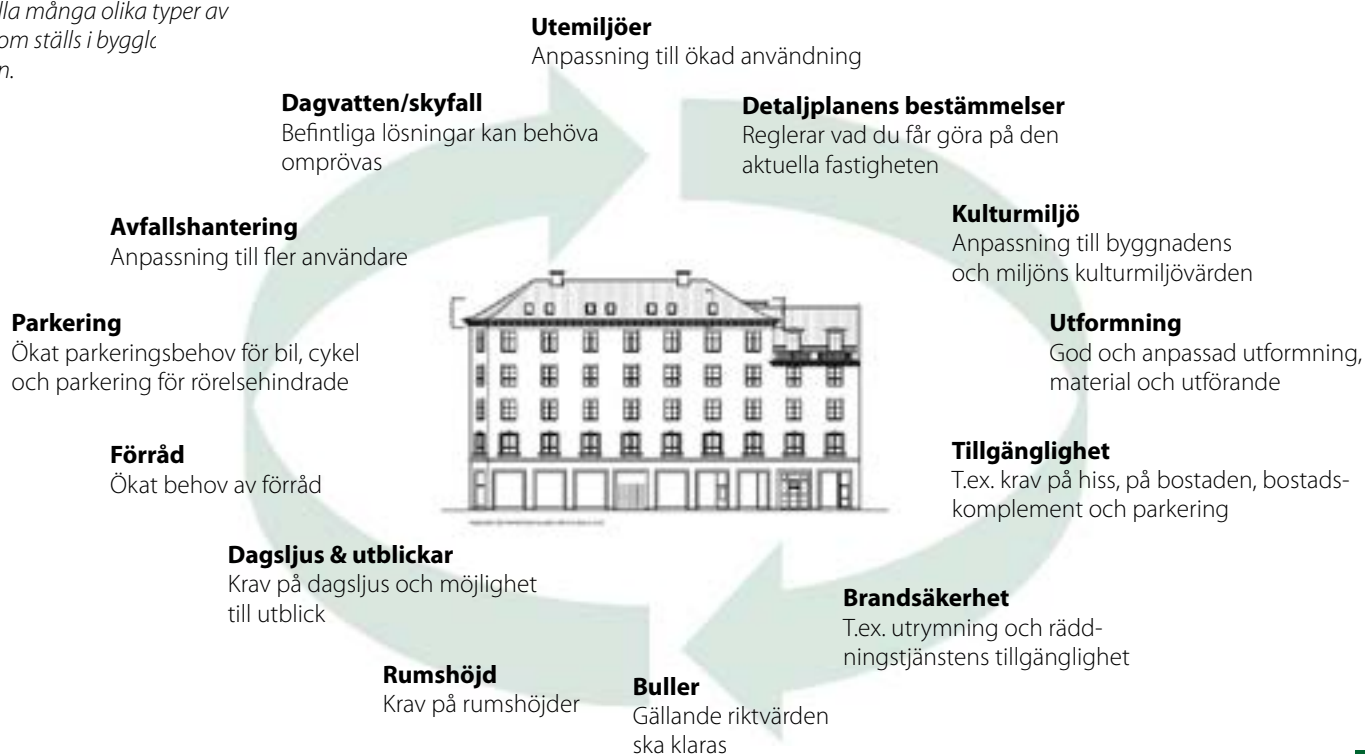
Välkommen att kontakta oss på stadsbyggnadskontoret för att få ytterligare råd och stöd under din process!

Om riktlinjerna

Riktlinjer för inredning av vind till bostad förmedlar stadsbyggnadsnämndens syn på och tolkning av gällande lagstiftning och rättspraxis.

Riktlinjerna är vägledande vid detaljplane- och bygglovprövningar, men är inte juridiskt bindande. Aktuella och tydliga riktlinjer underlättar handläggningen av detaljplaner och bygglov.

När du vill omvandla en vind till nya bostäder behöver du uppfylla många olika typer av krav som ställs i bygglagningen.



Förutsättningar enligt lagstiftningen

Regelverket och myndighetsprocessen i korthet

PLAN- OCH BYGGLAGSTIFTNINGEN

De här riktlinjerna utgår från de krav som ställs i bygglagstiftningen vid inredning av vind till bostad i befintliga flerbostadshus. Nya bostäder ska till exempel uppfylla krav på brandsäkerhet, rums- höjd, dagsljus, tillgänglighet och buller. Kraven finns huvudsakligen i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF). I tillämpliga delar gäller även Boverkets byggregler (BBR).

MYNDIGHETSPROCESSEN

Myndighetsprocessen består som regel av två samverkande delar; prövning av bygglov och därefter teknisk handläggning med start- och slutbesked. I en del fall kan detaljplanen behöva ändras för att du ska kunna få bygglov för det du önskar göra.

ANLITA FACKPERSONER

För att uppnå ett gott resultat och att processen ska bli så smidig som möjligt rekommenderar vi dig att anlita fackpersoner med god kännedom om lagstiftningen och god gestaltande förmåga.

DETALJPLANEN GER FÖRUTSÄTTNINGARNA

Det är viktigt att du undersöker förutsättningarna för en vindsinredning tidigt i processen. Den gällande detaljplanen för din fastighet ger viktiga förutsättningar för om en vindsinredning är möjlig. Detaljplanen innehåller som regel bestämmelser som på olika sätt kan påverka om det är möjligt att göra en vindsinredning. De kan innebära begränsningar i vad du får göra eller ställa krav på hur en åtgärd utförs.

Ta gärna kontakt med oss på stadsbyggnadskontoret för att få hjälp att förstå vad detaljplanen för din fastighet reglerar och om det är möjligt att göra en vindsinredning.

Om det inte går att få bygglov för en vindsinredning på grund av att det du vill göra strider mot den gällande detaljplanens bestämmelser, så har du möjlighet att lämna in en ansökan om att ändra detaljplanen (se även sidan 15).

NÄR BEHÖVER DU SÖKA BYGGLOV?

Du behöver alltid söka bygglov för att skapa fler bostäder i en byggnad. Du behöver också söka bygglov eller göra en bygganmälan om du vill använda ett utrymme som inte tillhör din lägenhet och göra om det till en del av din bostad. Exempelvis för att slå ihop en del av en vind och din underliggande lägenhet till en så kallad etagelägenhet.

BYGGLOVPRÖVNINGEN

Du ansöker om bygglov på stadsbyggnadskontoret. Vi kommer då att pröva ditt förslag mot plan- och bygglagens (PBL) krav på exempelvis lämplighet och varsamhet. Vi gör en bedömning av ditt specifika fall, utifrån förutsättningarna för byggnaden och platsen. Vi tittar bland annat på detaljplanens bestämmelser, utformningen, påverkan på kulturmiljön, tillgänglighet, brand och buller. Som en del i vår granskning och bedömning skickar vi som regel din ansökan på remiss till Malmö Museers byggnadsantikvarier. Vid behov skickar vi den också till andra förvaltningar eller myndigheter, till exempel miljöförvaltningen och räddningstjänsten.

STARTBESKED

Innan du får påbörja några byggnadsarbeten behöver du (utöver ett beviljat bygglov) även ett startbesked från oss på stadsbyggnadskontoret.

SLUTBESKED

När du har byggt färdigt så behöver du ett slutbesked från oss på stadsbyggnadskontoret innan du eller någon annan får börja använda ytorna.

FASTIGHETSÄGAREN ÄR ANSVARIG

Du behöver alltid fastighetsägarens tillstånd för att göra en vindsinredning. Fastighetsägaren är ansvarig för vad som händer på fastigheten, till exempel att erforderliga lov och tillstånd finns. Fastighetsägaren är också ansvarig för, och skyldig att, hålla fastigheten i vårdat skick och underhålla den.

Detaljplanens bestämmelser

Förutsättningarna för att inreda en vind till bostäder skiljer sig mellan olika byggnader och fastigheter. Bestämmelserna i den gällande detaljplanen för din fastighet påverkar vad du får göra. Du hittar gällande detaljplaner i Malmö stads kartverktyg på www.malmo.se.

En detaljplan kan ha bestämmelser som begränsar möjligheterna att inreda vinden. Vindsinredningsförbud, byggnadshöjder, våningsantal och/eller varsamhetsbestämmelser kan utgöra hinder för att inreda en vind. Det kan också vara så att en befintlig byggnad inte stämmer överens med detaljplanens bestämmelser. Det kallas planstridigt utgångsläge och innebär begränsningar för att göra ändringar och tillägg på byggnaden.

Om bestämmelserna i detaljplanen är ett hinder för att inreda vinden kan detaljplanen behöva ändras. För att ändra detaljplanens bestämmelser är det en förutsättning att vindsinredningen i övrigt bedöms lämplig utifrån de många krav som behöver kunna uppfyllas.

VINDSINREDNINGSFÖRBUD

Vindsinredningsförbud är ganska vanligt i äldre planer i Malmö. Om det finns ett vindsinredningsförbud i detaljplanen så behöver detaljplanen som regel ändras för att det ska vara möjligt att göra en vindsinredning.

STÖRSTA ANTAL TILLÅTNA VÅNINGAR

Många detaljplaner har bestämmelser som reglerar hur många våningar som får uppföras. Att inreda en vind innebär dock inte att vinden automatiskt blir en ny våning. Däremot kan tillkommande takkupor och frontespiser påverka byggnadshöjden på ett sådant sätt som gör att vinden ändå blir en våning.

Om vinden blir en våning och denna inte ryms inom detaljplanens bestämmelser så behöver detaljplanen ändras för att det ska vara möjligt att göra en vindsinredning.

HÖGSTA TILLÅTNA HÖJD PÅ BYGGNADEN

Hur högt du får bygga regleras nästan alltid i en detaljplan. Hur det regleras kan variera. Det är vanligt att äldre detaljplaner reglerar den högsta tillåtna byggnadshöjden. Det finns särskilda regler för hur byggnadshöjden ska beräknas. Du kan läsa mer om detta på Boverkets hemsida och kontakta oss om du vill veta mer.

Tillkommande takkupor innebär ofta att den beräknade byggnadshöjden blir högre jämfört med samma byggnad utan några takkupor. Det finns dock vissa typer av små takkupor, som när de är glest placerade och väl indragna från takfoten, inte ska räknas in i byggnadshöjden eller våningsantalet.

Nya takkupor kan därför innebära att byggnadshöjden blir högre än vad detaljplanen tillåter. Det kan ändå finnas möjlighet att få bygglov för åtgärden om avvikelsen från byggnadshöjden är liten.

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen (PBL) alltid utföras varsamt. Kravet finns till för att skydda vår gemensamma kulturmiljö. Det innebär att du måste ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och att du ska ta tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Utöver det generella kravet i plan- och bygglagen, kan en del detaljplaner innehålla varsamhetsbestämmelser. Genom varsamhetsbestämmelser i en detaljplan tydliggör kommunen vad varsamhetskravet innebär för den aktuella byggnaden. Varsamhetsbestämmelser kan finnas till för att exempelvis säkerställa en viss utformning eller för att begränsa fysiska ingrepp. Bestämmelserna kan till exempel beröra takkupor och takfönster.

PLANSTRIDIGT UTGÅNGSLÄGE

För att vi ska kunna bevilja bygglov för en vindsinredning är inte bara det du vill göra som behöver stämma överens med detaljplanen. Den befintliga byggnaden behöver också stämma överens med detaljplanens bestämmelser. Om den inte gör det så kallas det för planstridigt utgångsläge och kan innebära begränsningar för att göra ändringar och tillägg på byggnaden. Till exempel får du inte tillföra en byggnad nya volymer såsom takkupor eller frontespiser vid ett planstridigt utgångsläge.



1



2



3

1 Material och utförande har stor betydelse för såväl upplevelsen som beständigheten. På bilden syns senare tillkomna takkupor på en byggnad från 1920-talet. Kuporna är vackert formade med en hänvisning till byggnadens gavelmotiv och plåthantverket är väl utfört.

2 Takkuporna har placerats utformats och färgsatts med utgångspunkt i fasadens fönstersättning och kulör. Det är välgörande att hörnet har lämnats fritt från kupor.

3 Skickligt gestaltade och utförda kan även stilbrott ta tillvara ursprungsbyggandens värden och blir ett tillskott till stadsbilden.

Stadsbild och kulturmiljövården

GOD STADSBILD OCH HELHETSVERKAN

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det innebär att vi i vår bedömning av din bygglovansökan tittar på hur det du vill göra passar ihop med, och påverkar, bland annat byggnaden och stadsbilden.

KULTURHISTORISKA OCH ANDRA VÄRDEN

Varsamhet är ett av ledorden i plan- och bygglagen (PBL) vid förändringar av byggnader. Förändringar av en byggnad ska alltid utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Varsamhetskravet gäller även om en byggnad inte är utpekad i till exempel detaljplanen eller andra dokument. Även modern arkitektur kan ha värden som är intressanta att bevara för framtiden. Syftet med varsamhetskravet är att behålla det som är unikt och karaktäristiskt för byggnaden och dess sammanhang. Olika arkitekturstilars tidstypiska kvaliteter bör värnas men skickligt utformade stilbrott kan ibland vara möjliga.

SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH MILJÖER

Många byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser är särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Byggnader och miljöer kan anses särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Då får de enligt plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas.

Det är byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om ett visst objekt är särskilt värdefullt. Objektet behöver inte vara utpekad i förväg utan Stadsbyggnadskontoret gör en bedömning av det enskilda fallet vid bygglovprövningen. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Bestämmelsen gäller också enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

Att särskilt värdefulla byggnader och miljöer inte får förvanskas betyder inte att det inte är möjligt att göra förändringar. Det är egenskaperna som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade. Värdena kan finnas i exempelvis byggnadens exteriör men även i planlösningar, konstruktion, material eller byggmetoder som använts. Om du klarlägger och respekterar värdena kan du ändå ofta utföra åtgärder. För att klarlägga värdena rekommenderar vi dig att ta hjälp av en sakkunnig.

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN

Riksintressen för kulturmiljövården är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse ur ett nationellt perspektiv. För varje kulturmiljö av riksintresse finns en, av Riksantikvarieämbetet beslutad, riksintressebeskrivning. Riksintressebeskrivningen anger och motiverar i korthet de värden som legat till grund för utpekandet.

Tänk på att till exempel stora delar av Malmös innerstad är av riksintresse. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär. Det är de åtgärder du vill utföra och hur de påverkar riksintressets värden som är avgörande för vilka förändringar som är möjliga att göra.

UT MOT GATAN OCH IN MOT GÅRDEN

Det har betydelse hur exponerad en fasad eller ett takfall som ska förändras är. Som regel är fasader och takfall mot våra gemensamma stadsrum mer känsliga för förändringar än till exempel mot en gård. Vissa miljöer, gator och torg är så känsliga att förändringar till exempel takkupor och takfönster inte kan göras.

Många gånger kan förändringar som inte kan accepteras mot gator och torg var möjliga att genomföra in mot gården. Till exempel lämpar sig takterrasser oftast bäst mot en gård.

4



5



6



4 Takfönster är mindre synliga i både gatubilden och stadsbilden än takkupor och kan vara en möjlighet i exempelvis i exponerande lägen.

6 Större förändringar och tillägg i takfallen såsom takterrasser lämpar sig oftast bäst mot gårdar.

5 Öppningarna upplevs diskreta trots den stora andelen indragna fönster i takfallet. Taket tar inte uppmärksamheten från den karakteristiska fasaden.

Brandskydd

Du behöver studera utrymning och andra lösningar för brandsäkerhet redan i ett tidigt skede i utvecklingen av ditt projekt. Utrymningen måste kunna ske på ett säkert sätt, samtidigt som de lösningar som krävs inte får bli misspydande eller dominerande. Det betyder att takkupor, takfönster och taksäkerhetsanordningar behöver utformas och placeras så att både räddningstjänsten kan utrymma på ett säkert vis och med hänsyn till byggnadens utformning och kulturhistoriska värden.

Du behöver lämna in en brandskyddbeskrivning senast inför startbeskedet. Lämna gärna in den redan tillsammans med din bygglovsansökan. Då kan den följa med när vi skickar remiss till räddningstjänsten.

UTRYMNINGSVÄGAR

Utrymningen från en bostad ska som regel kunna ske via två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om utrymningen inte kan ske via två oberoende utrymningsvägar inne i byggnaden så kan det vara möjligt att utrymma genom ett fönster och ut på taket.

UTRYMNING VIA TRAPPHUS

Om en utrymningsväg går genom ett trapphus så behöver du tänka på följande:

- Trapphuset ska kunna ventileras
- Nya lägenhetsytterdörrar mot trapphuset ska vara klassade EI30. Det innebär att dörrarna ska stå emot brand i minst 30 minuter. Även befintliga ytterdörrar i trapphuset bör uppfylla brandklass EI30.
- Om trapphuset är utfört med särskilt brandskydd, ett så kallat Tr2-trapphus, räcker det med en utrymningsväg om den går genom Tr2-trapphuset.

UTRYMNING GENOM FÖNSTER

Om en utrymningsväg går genom ett fönster så behöver du tänka på följande:

- För avstånd upp till 11 meter över marken är det möjligt att utrymma med stege på gården, under förutsättning att räddningstjänsten har åtkomst till gården med stegen.
- För avstånd upp till 25 meter över marken är det möjligt att utrymma med hjälp av en lift på ett räddningsfordon.
- Räddningsfordonet ska kunna ställas upp så nära varje entré att räddningstjänsten inte behöver dra slangen mer än 50 meter.
- Fönster som ska användas för utrymning ska ha en fri bredd om minst 500 mm och en fri höjd om minst 600 mm. Bredd och höjd ska sammanlagt vara minst 1500 mm.
- Fönster som ska användas för utrymning ska placeras högst 500 mm från takfotens yttre kant eller förses med en horisontell stigbrygga. Stigbryggan får placeras högst 500 mm från takfotens yttre kant.
- Fönstrets underkant ska vara beläget maximalt 1200 mm från golvet. I annat fall behövs en trappa eller stege.

TAKSÄKERHETS- OCH UTRYMNINGSANORDNINGAR

När du ska inreda en vind så kan du även behöva se över och förbättra den befintliga taksäkerheten. Till exempel för att man ska kunna komma upp på taket och för att skydda mot olyckor. Tänk på att stigbryggor och andra taksäkerhetsanordningar bör utföras i samma kulör som taket för att vara så diskreta som möjligt.



På Räddningstjänsten Syds hemsida kan du hitta mer information om vad som gäller för att de ska kunna hjälpa till med utrymningen om det börjar brinna.

Tillgänglighet

I plan- och bygglagen (PBL) ställs krav på tillgänglighet i bostäder. Nya bostäder ska uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga som anges i Boverkets byggregler (BBR). När du inreder en vind så behöver du uppfylla tillgänglighetskraven för bostäder som är större än 35 kvadratmeter (BOA).

Ibland är det svårt att uppfylla de krav som ställs på tillgänglighet. Till exempel kan det vara svårt att installera en hiss i en äldre byggnad. Då kan det vara möjligt att inreda vinden med lägenheter som är högst 35 kvadratmeter (BOA) eller att slå samman vindsutrymmet med underliggande befintliga lägenheter till så kallade etagelägenheter.

BOSTÄDER SOM ÄR STÖRRE ÄN 35 KVM

För nya bostäder på vinden som är större än 35 kvadratmeter ställs krav på både tillgänglighet till och inom bostaden. De behöver kunna nås tillgängligt via en hiss och bostäderna ska vara tillgängliga. Dessutom behöver andra utrymmen som hör till bostaden, såsom tvättstuga och lägenhetsförråd, också vara tillgängliga.

Till exempel ska eventuella balkonger och terrasser vara tillgängliga och minst ett badrum ska vara tillgängligt. Passagemått ska vara minst 800 mm, vändmått för rullstol ska vara minst 1300 mm och det ska finnas tillräckligt med plats runt sitt- och liggmöbler för att en rullstolsburen person ska kunna använda dem.

Om du ska installera en ny hiss så ska den ha en hisskorg som är minst 1000 mm bred och 1250 mm djup. Om det inte är möjligt att transportera en bår i trapporna så behöver hisskorgen vara minst 1100 mm bred och 2100 mm djup. Om det redan finns en hiss gör vi en bedömning i varje enskilt projekt utifrån hissens dimensioner och byggnadens övriga förutsättningar.

BOSTÄDER SOM ÄR 35 KVM ELLER MINDRE

För nya bostäder på vinden som är högst 35 kvadratmeter ställs inte krav på tillgänglighet, varken till eller i bostaden. Det innebär till exempel att det inte behövs en hiss. Andra utrymmen som hör till bostaden såsom tvättstuga och lägenhetsförråd behöver inte heller vara tillgängliga. Tänk på att nya bostäder ska vara användbara och funktionella även om de inte behöver vara tillgängliga.

ETAGELÄGENHETER

Du kan slå samman ett vindsutrymme med en underliggande bostad till en så kallad etagelägenhet. Om det nedre planet i etagelägenheten innehåller alla de tillgängliga funktioner som anges i Boverkets byggregler (BBR) så behöver inte det övre planet på vinden vara tillgängligt.

Rumshöjd

Rumshöjden i bostäder ska som regel vara minst 2,40 meter. Rumshöjden får vara lägre i mindre delar av ett rum, dock behöver den vara minst 2,10 meter under horisontella delar av taket och 1,90 meter under snedtak där man behöver kunna stå.

Dagsljus och utblick

Nya takkupor eller takfönster behövs nästan alltid om vinden inte tidigare har varit inredd med bostadsrum. Det är för att ge tillräckligt med dagsljus till bostaden och för att de boende ska ha möjlighet att se ut. Det är en viktig boendekvalitet. Kraven finns av hälsoskäl och du finner dem i Boverkets byggregler (BBR).

Du behöver redovisa att du klarar kraven på dagsljus och utblick innan du kan få ett startbesked. Du bör dock säkerställa att det är möjligt att klara kraven på dagsljus och utblick redan innan du lämnar in din bygglovsansökan. Annars finns det risk att du kan behöva göra förändringar av ditt projekt som innebär att du behöver ansöka om bygglov igen. Det kostar onödig tid och pengar.

Buller

Nya bostäder ska uppfylla nybyggnadskraven för ljudnivåer inne i lägenheten. Du hittar kraven i Boverkets byggregler (BBR). Du behöver också tänka på att den nya bostaden eller bostäderna blir en ny bullerkälla, som kan störa de som bor under vinden.

Du behöver studera bullerproblematiken noggrant och kan behöva ta hjälp av en akustiker. När du lämnar in din ansökan om bygglov behöver du lämna in en bullerutredning, om detaljplanen har bestämmelser om buller. Innan du kan få ett startbesked behöver du också göra en stegljudsanalys. Kontrollplanen ska innehålla punkter om kontroll av ljudisoleringen. Det är även lämpligt att du utför bullermätningar för att bekräfta att kraven uppfylls innan du får slutbesked.

Installationer

Tänk på att du kommer att behöva ta hänsyn till redan befintliga installationer för el, ventilation, värme och sanitet när du inreder vinden. Installationer, till exempel murade skorstenar som innehåller ventilationskanaler, kan vara svåra att flytta på. Du kan därför behöva anpassa planlösningarna efter installationerna. Om det finns takfläktar så behöver du tänka på att de kan ge upphov till buller som kan störa de boende.

Förråd

Du behöver ordna förråd till de nya bostäderna. Om det finns funktioner på vinden som försvinner när du gör om vinden till bostäder, så behöver du nästan alltid ersätta dessa funktioner på någon annan plats. Det kan handla om till exempel förråd, tvätt- och torkmöjligheter.

Förråd till nya bostäder på vinden som är större än 35 kvadratmeter ska vara tillgängliga. Förråd till nya bostäder på vinden som är 35 kvadratmeter eller mindre behöver inte vara tillgängliga. Om du ska ersätta förråd som inte har varit tillgängliga tidigare, så behöver de nya förråden inte heller vara tillgängliga, men tillgängligheten får inte bli sämre än tidigare.

Följande ytor är behövs som regel för förråd till bostäder:

Bostad för	Minsta förrådsyta
1 person, högst 55 kvm	1 kvm
2 personer	2 kvm
3 personer	3 kvm
4 personer	4 kvm
5 personer	5 kvm
6 personer eller fler	6 kvm

Parkering

Om du ska bygga fler bostäder i en fastighet så behöver du tillskapa fler bil- och cykelparkeringsplatser. Du behöver också se över parkering för rörelsehindrade och angöringen. Hur många parkeringsplatser du behöver tillskapa utgår från *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö*. Du hittar den på vår hemsida, www.malmo.se

Du behöver lämna in en parkeringsutredning när du söker bygglov. Parkeringsutredningen ska utgå från Malmö stads policy och norm för mobilitet och parkering. Den ska innehålla en redovisning av bil- och cykelparkering för de nya bostäderna. Du ska också redovisa parkering för rörelsehindrade och angöring. Om det är svårt att lösa parkeringen på den egna fastigheten kan du undersöka möjligheterna att teckna parkeringsavtal eller göra parkeringsköp. Att hänvisa till parkering på gatan godtar vi som regel inte.

Ta gärna kontakt med stadsbyggnadskontorets trafikingenjörer för att få veta mer om parkeringsnormen, parkeringsköp eller andra mobilitetslösningar.

Utemiljöerna

När du inreder vinden i ett flerbostadshus så att det tillkommer fler boende, behöver du se över planeringen och utformningen av utemiljöerna. Det är viktigt att de boende har tillgång till en bra utemiljö. Du kan behöva förändra utemiljöerna vad gäller exempelvis planteringar, cykelparkeringar och avfallshantering. Tänk på att du måste prioritera en bra utemiljö för de boende framför att lösa behovet av bilparkering.

Avfallshantering

När du tillskapar fler bostäder behöver du se över avfallshanteringen exempelvis vad gäller dimensionering, sortering, placering och utformning. Du behöver redovisa din avfallslösning när du söker bygglov. Ta gärna kontakt med VA Syd avfall för att få vägledning om hur du ska dimensionera din avfallslösning.



Du hittar *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö* på www.malmo.se

Råd för en bra utformning

Yttre förändringar

Yttre förändringar av en byggnad, till exempelvis takkupor, takfönster, takterrasser och utrymningsanordningar, påverkar både den enskilda byggnadens arkitektur och omgivningen. För att det ska bli en bra och harmonisk utformning behöver du beakta storlek, placering, proportioner, material och kulörer. Du behöver ta hänsyn till befintliga fönster och burspråk i fasaden i övrigt. Även detaljer såsom hantverksskicklighet är viktiga för att uppnå ett gott slutresultat. Det gäller att finna en balans i utformningen, för byggnaden som helhet.

Ju mer exponerad en fasad och en förändring är, desto högre krav ställer vi på utformningen och genomförandet. Särskilt höga krav ställer vi på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och takfall som är mycket exponerade i stadsmiljön.

UPPREPA INTE GAMLA MISSTAG

På sina ställen i Malmö finns det äldre vindsinredningar som inte alltid är så väl utformade. Vi vill undvika att mindre goda resultat upprepas. Att det sedan tidigare finns vissa utförande inom ett område är därför inte skäl nog att vi kan godta en liknande utformning idag.

DIMENSIONER OCH PROPORTIONER PÅ TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER

Takkupor och takfönster är till för att få in dagsljus och ge utblickar, precis som vanliga fönster. Du bör anpassa storleken på eventuella takkupor till fönstrets form och storlek och inte göra dem större eller fler än nödvändigt. Då är det lättare att få till en utformning där förändringarna underordnas och anpassas till den befintliga byggnadens arkitektur.

Hur stora takfönster och fönster i takkupor behöver vara, påverkas bland annat av kraven på dagsljus och utblick. Om fönstret ska användas som utrymningsväg så påverkar även det storleken.

PLACERING AV TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER

Tänk på att placeringen och utformningen av nya takfönster och takkupor behöver fungera väl med både planlösningarna som byggnadens yttre gestaltning. Du behöver därför studera detta redan i ett tidigt skede i din process och kan behöva anpassa planlösningarna för att det ska bli ett bra resultat.

Du bör placera nya takfönster eller takkupor så att de följer fasadens fönsterordning eller sprida dem jämnt över takfallet. Som regel bör du använda antingen takfönster eller takkupor och undvika att ha mer än en rad. Tänk på att placera takfönster eller takkupor en bit från gavlarna. Om det är en hörnbyggnad så är det oftast bra om du inte placerar takfönster eller takkupor för nära hörnet.

Som utgångspunkt bör du placera nya takfönster och takkupor en bit upp från takfoten. Dels för att lämna takfoten obruten och dels för att de blir mindre framträdande från gatan. Ibland kan det dock finnas skäl att placera dem nära takfoten för och på så vis undvika extra utrymningsansordningar, som riskerar att bli misspydande.

MODERT FORMSPRÅK

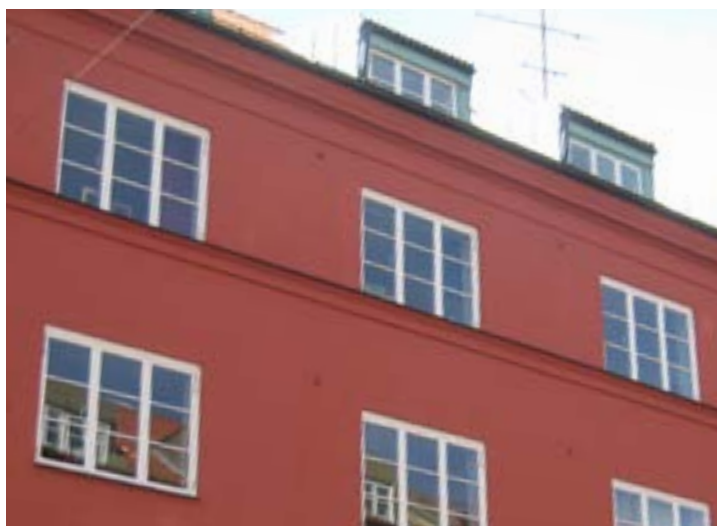
Förändringar ska ske varsamt och med god anpassning till byggnaden och omgivningen. Väl utfört och med respekt för den befintliga byggnadens karaktärsdrag och värden kan det ibland vara möjligt att göra stilbrytande tillägg eller förändringar. Att tillföra ett stilmässigt främmande formspråk kan skapa oväntade mervärden och skapa en ny dynamik i stadsbilden. Ett markant stilbrott blir som regel iögonfallande och framträdande. Det ställer särskilt höga krav på utformningen, från detalj till helhet. Du behöver som regel redovisa utförandet mer ingående än i normalfallet vid en bygglovprövning.

DISKRETA TAKSÄKERHETS- OCH UTRYMNINGSANORDNINGAR

Tänk på att även taksäkerhetsanordningar och anordningar för att kunna utrymma genom takfönster eller takkupor på ett säkert sätt också påverkar upplevelsen av byggnaden och taklandskapet. Du bör undvika klumpiga element och konstruktioner. Som regel bör du utföra taksäkerhetsanordningar i samma kulör som taket så att de blir så diskreta som möjligt. Om det inte innebär stora ingrepp i taket kan det vara en fördel att gömma utrymningsanordningar i takfallet. I vissa fall kan det vara gestaltningsmässigt fördelaktigt att placera takkupor nära takfoten så att det inte behövs separata stigbryggor med ledstänger.

Boendekvaliteter

Att bygga bostäder högst upp i en byggnad är som regel en möjlighet att skapa bostadskvaliteter som inte är möjliga att skapa på de lägre våningarna. Arbeta med inlevelse och omsorg för att ta tillvara vindarnas särskilda rumsliga förutsättningar. Du kan till exempel arbeta med utblickar över staden och taklandskapet, planlösningar, synliga takbjälkar, extra höga rumshöjder och snedtak för att skapa boendekvaliteter som går utöver lagstiftningens grundläggande krav på exempelvis hälsa, säkerhet och användbarhet. Även uteplatser i form av terrasser och gemensamma gårdar med möjligheter för vistelse, lek och växtlighet är viktiga kvaliteter för de boende.



1 Takfönstern är relativt jämnt fördelade över takfallet. Genom placeringen i takfallets nedre del blir de inte så påtagliga i stadsbilden.

2 Även större kupor kan utformas smäckert. Kupans storlek följer fönstret. Detaljerna är smäckra och har utförts på ett omsorgsfullt sätt. Takkuporna är indragna en bit från takfoten så att de inte blir så framträdande.

3 Den äldre byggnaden har fått nya nätta kupor som placeras varsamt till byggnadernas arkitektur. Trots att kuporna tydligt är från en annan tid än byggnaden underordnar de sig och samspelar med den ursprungliga byggnaden.

4 Takkuporna har placerats och utformats med utgångspunkt i den äldre byggnadens rytm, material och färgsättning.



Lagar och regelverk

PLAN- OCH BYGGLAGEN

Plan- och bygglagen, PBL, reglerar bland annat en byggnads lämplighet, utformning, användbarhet och tillgänglighet. Plan- och bygglagen reglerar också om du behöver söka bygglov för en viss åtgärd eller inte, samt hur en detaljplan ska upprättas, antas, ändras och upphävas. Plan- och bygglagen är beslutad av riksdagen.

PLAN- OCH BYGGFÖRORDNINGEN

Förordningar är regler som beslutas av regeringen. Förordningar är underordnade lagar och de får inte strida mot någon lag. Plan- och byggförordningen, PBF, innehåller bestämmelser för tillämpningen av plan- och bygglagen. Plan- och byggförordningen reglerar bland annat krav på byggnadsverk och byggprodukter, lovpliktiga anläggningar, kontrollansvar och byggsanktionsavgift.

BOVERKETS BYGGREGLER

Boverkets byggregler, BBR, är en regelsamling med föreskrifter och allmänna råd som grundar sig på kraven i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen. Föreskrifter och allmänna råd beslutas av myndigheter, i detta fallet Boverket. Boverkets byggregler innehåller bland annat preciserade regler för utformningskrav och tekniska egenskapskrav. I Boverkets byggregler finns både föreskrifter och allmänna råd. Föreskrifter ska följas medan ett allmänt råd anger ett sätt att uppfylla en bindande regel, till exempel föreskrift. Det kan också finnas andra sätt att uppfylla regeln än vad ett allmänt råd anger.

OLOVLIGT UTFÖRDA ÅTGÄRDER

Om du utför en åtgärd som kräver bygglov och/eller startbesked utan att ha fått de tillstånd som krävs bryter du mot lagen och åtgärden kallas olovlig. Det blir också en olovlig åtgärd om du bygger något annat än det du har fått tillstånd för. Om du har byggt något olovligt riskerar du att få betala sanktionsavgifter och att ta bort åtgärden. Det kan bli både kostsamt och tidsödande för dig som byggherre eller fastighetsägare.

ANDRA LAGAR OCH TILLSTÅND

Utöver plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) kan det finnas andra lagar, förordningar och regler som påverkar din vindsinredning, exempelvis kulturmiljölagen (KML) och miljöbalken (MB).

PBL 2 kap. 6 § punkt 1

Ett byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

PBL 8 kap. 1 § punkt 2

En byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

PBL 8 kap. 1 § punkt 3

En byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

PBL 8 kap. 4 § punkt 1

Ett byggnadsverk ska ha tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bärförmåga, stadga och beständighet.

PBL 8 kap. 4 § punkt 2

Ett byggnadsverk ska ha tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om säkerhet i händelse av brand.

PBL 8 kap. 13 §

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

PBL 8 kap. 17 §

Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Här kan du läsa några av de paragrafer i plan- och bygglagen som är relevanta när du ska inreda en vind till bostad.

Så söker du bygglov

Du ansöker om bygglov på stadsbyggnadskontoret. Vi rekommenderar vi att du tar kontakt med oss tidigt i din process. Vi kan till exempel informera om förutsättningarna enligt den gällande detaljplanen, eller om det behövs en ändring av detaljplanen för att kunna genomföra ditt projekt. Vi kan även svara på frågor om de regler som gäller, vad din bygglovsansökan behöver innehålla och ge råd om annat du behöver tänka på. Det brukar underlätta din bygglovprocess.

När du har lämnat in din bygglovsansökan skickar vi den på remiss till de andra förvaltningar eller myndigheter som berörs av förslaget, exempelvis Malmö Museer, miljöförvaltningen, räddningstjänsten och VA Syd. Det underlättar din process om du själv har varit i kontakt med våra remissinstanser och diskuterat dina lösningar med dem innan du ansöker om bygglov.

ATT TÄNKA PÅ INNAN DU LÄMNAR IN DIN BYGGLOVANSÖKAN

- Kolla alltid upp förutsättningarna för bygglov för den aktuella fastigheten innan du tar fram ditt förslag.
- Ansök om bygglov i god tid innan du tänkt börja bygga.
- Läs igenom den här skriften och stäm av att du tänkt igenom ditt förslag utifrån alla aspekter.
- Tänk igenom hur ditt projekt påverkar den befintliga byggnaden och omgivningen.
- Säkerställ att dina ritningar är tydliga och att alla uppgifter som behövs finns med innan du lämnar in din ansökan. Vår handläggning av ditt ärende påbörjas först när vi har fått in alla handlingar som behövs enligt checklistan.

SÅ ANSÖKER DU

Du gör din bygglovsansökan digitalt via en e-tjänst på vår hemsida www.malmo.se

AVGIFTER

Bygglovsavgiften följer en taxa som har beslutats av kommunfullmäktige i Malmö. Du hittar information om bygglovsavgiften på vår hemsida www.malmo.se. Kontakta oss om du önskar mer information om kostnader för bygglov.

Om du vill ändra detaljplanen

Om vi inte kan bevilja ett bygglov för det du vill göra för att det strider mot bestämmelserna i den gällande detaljplanen så kan du ansöka om att ändra detaljplanen. Det gör du hos planavdelningen på stadsbyggnadskontoret. Du har möjlighet att ansöka om en kostnadsfri bedömning, genom en så kallad planansökan, eller att begära ett formellt och överklagningsbart så kallat planbesked.

ATT TÄNKA PÅ INNAN DU LÄMNAR IN DIN PLANANSÖKAN

Du behöver lämna in ett material som tydligt beskriver projektets omfattning och de åtgärder som behövs. Det kan vara i form av skisser, enklare ritningar och utredningar som visar att projektet är genomförbart. Vi behöver kunna förstå omfattningen av ditt projekt, vilka utvändiga förändringar du vill göra samt vilka åtgärder som behövs för att klara kraven på exempelvis brandsäkerhet, tillgänglighet, parkering. Du behöver också redogöra för bakgrunden och varför du vill göra ändringen (syftet). Ange gärna också vad du har för tidsplan.

SÅ ANSÖKER DU

Du hittar mer information om hur du ansöker och skickar in din planansökan på Malmö stads hemsida www.malmo.se.

AVGIFTER

Planavgiften följer en taxa som har beslutats av kommunfullmäktige i Malmö. Du hittar information om avgifter för att ändra och upprätta nya detaljplaner på vår hemsida www.malmo.se. Kontakta oss om du önskar mer information om kostnader för att ändra en detaljplan.



Att tänka på!

- Ta reda på vilka förutsättningar som gäller för din fastighet enligt detaljplanen.
- Anlita fackpersoner med god kännedom om lagstiftningen och god gestaltande förmåga. Det brukar underlätta processen och öka chanserna att resultatet blir bra.
- Utformning, material och utförande spelar stor roll för resultatet. Ofta gör till synes små detaljer stor skillnad.
- Vid förändringar av en byggnad ska du alltid ta hänsyn till kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Proportioner och placering har stor betydelse för att skapa balans och harmoni. Placera och utforma alltid takkupor, takfönster och takterrasser med hänsyn till byggnadens arkitektur.
- Studera brandskyddet och utrymningsvägar tidigt i din process. Utrymning måste kunna ske på ett säkert sätt samtidigt som de lösningar som krävs, inte får bli missprydande eller dominerande.
- Säkerställ att du klarar kraven på tillgänglighet innan du lämnar in din bygglovansökan.
- Om du ska bygga nya lägenheter så ställs krav på exempelvis fler parkeringsplatser för bil och cykel, nya förråd och på gårdens innehåll och utformning.
- Ta gärna kontakt med oss på stadsbyggnadskontoret redan innan du lämnar in din bygglovansökan.

Frågor?

Du kan vända dig till Malmö Stads kontaktcenter om du har frågor om en viss fastighet eller bygglov eller detaljplaner. Om det behövs förmedlar de kontakten till oss på stadsbyggnadskontoret.

Malmö stad

Telefon: 040-34 10 00

E-post: malmstad@malmo.se

Hemsida: www.malmo.se

