

Information om plan- och bygglagens, lag om skydd mot olyckors samt miljöbalkens krav på hyresboende vid nyetablering

Informationen är tänkt att användas vid nyetablering av hyresbostäder i befintlig byggnad inkl. utökning/förändring av enbostadshus till flerbostadshus. Observera att informationen är generell vilket gör att avvikelser i kravställning kan uppkomma i enskilda fall.

Plan och bygglagen

För att ett boende ska uppfylla plan- och bygglagen krävs normalt följande:

- Tillkommer en lägenhet/bostad i byggnaden ska man söka bygglov för den. För handläggning av bygglov tas ut en avgift enligt taxa,
- Ändras användningen av ett utrymme från t ex kontor till lägenhet ska man söka bygglov ändrad användning för detta. För handläggning av bygglov ändrad användning tas ut en avgift enligt taxa,
- Tillkommer ett boende på tredje plan ska hiss installeras,
- Boendet ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det innebär att minst en wc, tvätt, sovrum, kök och vardagsrum ska ha tillräckliga ytor så att en rullstol ska kunna ta sig fram,
- Ljusinsläpp ska finnas i varje rum som man vistas i mer än tillfälligt,
- Innertakshöjd ska minst vara 2,4 m, undantag för vind och källare i enbostadshus 2,3 m,
- Fönster med glasyta närmare golvnivån än 600 mm ska ha säkerhetsglas,
- Räckena ska ha en höjd av 1,1 m och ej vara klättringsbara, och
- Eksjö kommun har en parkeringsnorm på 0,8 parkeringar per lägenhet.

Lag om skydd mot olyckor

För att ett boende ska uppfylla lag om skydd mot olyckor krävs normalt följande:

- Fastighetsägaren ansvarar för att det finns brandvarnare i bostaden och den boende ansvarar för att den fungerar,
- Fastighetsägaren ansvarar för att lägenhetsdörrarna sluter tätt så att eventuell rök inte sprids till trapphuset och in i andra lägenheter. Varje lägenhet är en egen brandcell som

ska motstå brand och rök i 60 min och dörrar skall hålla brand och rök ute i 30 min (vilket motsvarar 60 min mellan lägenheterna),

- Vid lägenhet på 3:e våning ska det finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar, detta kan ordnas genom steg på utsidan av fasaden, och
- Källare får inte stå i öppen förbindelse med trapphus, källare ska vara tekniskt avskild mot trapphus.

Miljöbalken

För att ett boende ska uppfylla miljöbalken krävs normalt följande:

- Utrymmena ska i sin helhet vara så utformade att de ska vara lätta att rengöra vilket innebär att de ska vara hela, rena och inte ha för slitna ytskikt,
- Eventuella fuktskador eller andra fel som fastigheten är behäftad med ska åtgärdas/kontrolleras och avskrivs innan bostaden tas i bruk,
- Toalett och hygienutrymmen såsom dusch och tvätt ska finnas i tillräcklig omfattning,
- Ventilationen ska uppfylla Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation,
- Det ska finnas tillgång till kök utrustat med spis/ugn samt köksfläkt,
- Uppvärmningssystemet ska vara funktionellt så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus hålls/kan hållas,
- Ligger bostaden utanför kommunalt verksamhetsområde ska dricksvatten av god kvalitet samt en rätt dimensionerat och utförd avloppsanläggning finnas.
- Abonnemang för hushållsavfall ska finnas med tillräcklig volym i förhållande till antalet boende i fastigheten, och
- Radon ska mätas enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd, överstigs värdet 200 Bq/m³ ska åtgärder göras.

Övrigt

- Varje lägenhet bör ha möjlighet till separat elavtal,
- För upplåtelseformen kallhyra ska det vara möjligt med separat uppvärmning/debitering lägenhetsvis så att en månadskostnad ska kunna förutses, och
- Samtliga lägenheter ska registreras med tillhörande uppgifter i kommunens lägenhetsregister.

Tillsyn

Samhällsbyggnadsnämnden ska, enligt 45 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ägna särskild uppmärksamhet åt lokaler och anläggningar i byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen.

Avgift för tillsyn

Miljöenheten tar ut avgift för tillsyn enligt en taxa som fastställts av kommunfullmäktige.