

MILJÖ- OCH BYGGMYNDIGHETEN

## TTN §

### Policy för bygglovsfrågor i Höors kommun

Detta dokument utgör en sammanställning av de policybeslut som Miljö- och byggnadsnämnden fram till 2019-12-31 och därefter Tillstånds- och tillsynsnämnden fattat rörande bygglovsfrågor i Höors kommun.

Detta dokument uppdateras löpande efter varje nytt beslut.

#### TTN 2021-09-01 MARKLOV I SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

Inom sammanhållen bebyggelse krävs marklov för förändring av markens nivå mer än 50 cm.

#### TTN 2021-09-01 ÅTGÄRDER I TOMTGRÄNS

Alla åtgärder i tomtgräns kräver grannens medgivande eller nämndens beslut. Om granne till exempel inte vill medge ett bygglovsbefriat plank i tomtgräns ska planket sättas så långt in på den egna fastigheten att det både kan byggas och underhållas på den egna fastigheten.

#### TTN 2020-12-09 – HUSVAGNAR OCH LIKNANDE

Uppställning av oregistrerade husvagnar, husbilar och liknande i sammanhållen bebyggelse och i planlagda områden får endast ske om bygglov beviljas.

#### TTN 2020-12-09 – BYGGLOVBEFRIADE ÅTGÄRDER I KULTURMILJÖ

I Kulturmiljöprogrammet 2012 är de högsta skyddsvärdena (K1-M1, K1-M2, K2, M1 och K2-M2) rödmarkerade. För dessa byggnader och fastigheter finns ingen bygglovsbefrielse enligt PBL 9 kap 3-6 §§.

För övriga byggnader och fastigheter upptagna i Kulturmiljöprogrammet görs en prövning om åtgärden är bygglovsbefriad på samma sätt som för andra en- och tvåbostadshus, kräver en anmälan eller om bygglov krävs.

Byggherren är alltid ansvarig att varsamhetskravet uppfylls precis som övriga lagkrav och byggregler.

(Bygglovsbefriade åtgärder som avses är attefallsåtgärder, friggebodar, skyddad uteplats, altan, skärmtak, takkupor, solceller, pool och inredande av ytterligare bostad.)

#### TTN 2020-03-04 – STRANDSKYDD- OCH KULTURMILJÖOMRÅDEN

## MILJÖ- OCH BYGGMYNDIGHETEN

Som utgångspunkt är alla åtgärder bygglovspliktiga inom områden som omfattas av strandskydd, är belägna i område av riksintresse för kulturmiljövård, i område med landskapsbildskydd eller som är upptagna i Kulturmiljöprogrammet 2012 och Bebyggelseinventeringen 1985. (PBL 8 kap 13 §)

Även åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan enligt PBL inom strandskyddsområden, t ex friggobodar och altaner, kräver dispens enligt miljöbalken.

Bygglovsbefriade byggnadsåtgärder ska utföras enligt gällande regler och förordningar samt på ett sådant sätt att de inte innebär olägenhet eller fara för andra och anpassas till omgivningarna.

Vid åtgärder som utförs utanför bygglovsplikten ska byggherren själv kontrollera med vägghållare, Trafikverket, Länsstyrelsen m.fl. om eventuellt byggnadsfria avstånd och eventuella tillstånd.

### TTN 2020-03-04 – SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

Bebyggelsegrupp om minst tio byggnader med högst 100 meter mellan husen. I enskilda fall kan en särskild bedömning behöva göras.

### TTN 2020-03-04 – ENSKILT BELÄGNA ENBOSTADSHUS

Om ett enbostadshus inte är inom planlagt område och inte ingår i sammanhållen bebyggelse får följande åtgärder göras utan bygglov eller anmälan om de inte utförs närmre fastighetsgräns än 4,5 meter eller närmre allmän eller gemensam väg än 6,0 meter.

Tillbyggnad av huvudbyggnad på maximalt 40 % men inte mer än 40 m<sup>2</sup>. Byggs mer så krävs bygglov.

Uppförande av komplementbyggnad upp till 40 m<sup>2</sup> om den inte dominerar över huvudbyggnaden och förläggs minst 8 meter från andra byggnader.

Fasad- och takförändringar som inte berör bärande delar.

### TTN 2020-03-04 – POOLER och POOL-TAK

Pooler som grävs ner kräver som utgångspunkt varken anmälan eller bygglov. Om pooler grävs ner i sluttning och delvis sticker upp ovan mark mer än 1,0 meter krävs bygglov inom sammanhållen bebyggelse och i planlagda områden.

Pool-tak som är lägre än 1,2 meter ovan befintlig marknivå kräver varken anmälan eller bygglov.

Pool-tak högre än 1,2 meter ovanför befintlig marknivå räknas som byggnad och kräver bygglov eller anmälan inom sammanhållen bebyggelse och i planlagda områden.

### TTN 2020-03-04 – TAKKUPOR OCH TAKFÖNSTER SAMT FÖNSTER OCH DÖRRAR

Enligt PBL 9 kap b § p2 krävs det för en- eller tvåbostadshus inte bygglov för att på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Om bärande konstruktioner inte berörs krävs varken bygglov eller anmälan för att bygga till så att det blir högst två takkupor eller takfönster på ett en- eller tvåbostadshus.

Enligt PBL 9 kap 6 a § krävs det inom detaljplan inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård.

## MILJÖ- OCH BYGGMYNDIGHETEN

Det krävs varken bygglov eller anmälan för insättande av nya fönster och dörrar upp till max 2 m<sup>2</sup> så länge åtgärden inte berör bärande konstruktion och åtgärden inte är synlig för granne eller från väg.

### TTN 2020-03-04 – ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGPROCESS

Enligt PBL 9 kap 3 a § p2 krävs det inte bygglov eller anmälan om en byggnad placeras på tomten högst tre månader.

Det krävs varken anmälan eller bygglov för att placera bodar, containrar eller liknande på en fastighet under ett bygglovs giltighetstid om det rör sig om en större åtgärd, t ex en ny huvudbyggnad eller en större tillbyggnad.

Medgivande av granne krävs dock om byggnad, container eller upplag placeras närmre än 4,5 m från tomtgräns. Byggnad ska placeras minst 6,0 m från väg.

### TTN 2020-03-04 – FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE POLICY OM PLANK

Staket där genomsiktligheten är 50 % eller mer kräver varken bygglov eller anmälan.

Staket och plank upp till 1,1 meter över mark kräver varken bygglov eller anmälan.

Fristående murar upp till 70 cm över lägsta markhöjd är bygglovbefriade och icke anmälningspliktiga.

Stödmurar där marken på ena sidan höjs till överkant mur tillåts upp till 50 cm över befintlig lägsta markhöjd utan bygglov eller anmälan.

### TTN 2020-03-04 – FÖRTYDLIGANDE AVSEENDE POLICY SOLPANELER OCH SOLFÅNGARE

Anläggningar på befintlig mark som inte överstiger 1,2 meter i höjd kräver varken bygglov eller anmälan. Höjd räknas från lägsta marknivån.

### MBN 2018-08-21 § 89 – POLICY FÖR SOLPANELER OCH SOLFÅNGARE

Från och med 1 augusti 2018 kan, om förutsättningarna nedan uppfylls, solcellspaneler och solfångare installeras utan vare sig bygglov eller anmälan. Om förutsättningarna inte uppfylls behöver en bygglovsansökan eller anmälan göras till miljö- och byggnadsnämnden.

Förutsättningar:

- anläggningen placeras på befintlig byggnads tak eller fasad, följer byggnadens form helt och är inte upp- eller utvinklad eller utskjutande;
- byggnadens konstruktion påverkas inte och behöver inte förstärkas;
- installationen utförs inte på fastighet med utpekat kulturhistoriskt värde (se lista);
- installationen utförs inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården eller i område med landskapsbildskydd (se karta);

Observera att även åtgärder som inte behöver lov eller kräver anmälan ska uppfylla krav på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tas tillvara.

## MILJÖ- OCH BYGGMYNDIGHETEN

Förutom anpassnings- och utformningskraven är det byggherren som ansvarar för att gällande bestämmelser följs och att installationen sker på ett korrekt sätt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

Annars:

- Det behövs en anmälan om byggnadens bärande konstruktion berörs eller om installationen avsevärt påverkar brandskyddet i byggnaden.
- Om åtgärden inte följer detaljplan eller sker på fastighet som inte är undantagen kan en anmälan komma att behandlas som ett bygglov och i vissa fall även politiskt.
- Om åtgärden innebär att befintlig byggnadsform inte följs betraktas den som en påbyggnad och är som utgångspunkt bygglovspliktig.

### MBN 2016-12-13 § 179 – POLICY FÖR BYGGLOVSBEFRIADE MURAR, PLANK, OCH STAKET

Inom detaljplan krävs det enligt PBL marklov för förändring av marknivåer genom schaktning eller fyllning som överskrider 50 cm.

Höjden räknas från den lägsta marknivån.

Utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse får även högre plank uppföras utan bygglov, dessa får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter om inte granne medger detta skriftligen.

Dessa bygglovsbefriade byggnadsåtgärder ska uppföras på ett sådant sätt att de inte innebär olägenhet eller fara för andra och anpassas till omgivningarna.

Vid åtgärder som utförs utanför bygglovsplikten ska byggherren själv kontrollera med väghållare, Trafikverket, Länsstyrelsen m.fl. om eventuellt byggnadsfria avstånd och eventuella tillstånd.

Spaljé och pergola är en gallerkonstruktion avsett för stöd för trädgårdsväxter, dessa ses som ett trädgårdsarrangemang och är inte bygglovspliktiga.

Om planket eller muren har olika utformning på båda sidorna ska den prydligaste sidan vända mot gatan eller granne då det är det gemensamma gaturummet som påverkas. Grannen får inte påverkas av eventuella förändringar av marknivån. Avrinning av vatten måste tas omhand på den egna tomten.

Bygglov krävs inte för grindar.

Bygglovsbefriade åtgärder - I PBL 9 kap 6 § 4 punkten finns det särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus inom detaljplanerat område. För dessa gäller att plank och murar runt skyddade uteplatser inte kräver bygglov om de placeras inom 3,6 meter från bostadshuset och inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om grannar medger en placering närmare tomtgränsen krävs inte bygglov.

I PBL 9 kap 6 § 2 punkten finns det särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus utanför detaljplanlagt område. Kravet är att planket eller muren ska placeras i "omedelbar närhet" till bostadshuset, dock anges inga mått.

## Handlingar

1 underlag: Strandskydd, landskapsbildskydd, riksintresse kulturmiljövård, kulturmiljöprogram 2012, bebyggelseinventering 1985, sammanhållen bebyggelse.

MILJÖ- OCH BYGGMYNDIGHETEN

*/bygglovsarkitekt John Lepic/*