

Riktlinjer

Styrdokument

Riktlinjer för Lov- och lovbefriade åtgärder samt definitioner

Antaget av: Miljö- och byggnämnden
Datum: 2022-12-14
Gäller från och med: 2023-01-01
Ansvar uppföljning/uppdatering: Byggenheten
Gäller till och med: 2025-12-31



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar

Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Syfte.....	4
2	Information kring avgränsning för lovplikt	4
3	Riktlinjer för lovbefriade åtgärder	5
3.1	Lovbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus i spridd bebyggelse.....	5
4	Definitioner för vissa åtgärder och byggnadsverk	5
4:1	Lovpliktsgräns för vissa åtgärder.....	5
4:2	Definition av vissa byggnadsverk.....	5

1 Syfte

Miljö och byggnämnden har ansvar för att ge service och råd inom plan- och bygglagens (PBL) område. Det här är ett vägledande dokument med syfte att informera medborgare när det krävs lov för vissa byggnadsverk vid en- och tvåbostadshus. Dokumentet är till hjälp både för handläggare och sökande men är inte bindande. Lovplikten för murar och plank avgörs inte av vad byggnadsnämnden anser i ett program eller policy utan av plan- och bygglagstiftningen och rättspraxis.

Du har alltid rätt att ansöka om lov för att få åtgärden prövad även om den inte kräver lov.

Även om murar och plank inte kräver bygglov kan tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning krävas. Det kan exempelvis vara strandskyddsdispens, tillstånd för åtgärder inom vägområde eller för att vidta åtgärder nära allmän väg.

Läs mer på www.boverket.se

2 Information kring avgränsning för lovplikt

Kraven i plan- och bygglagen ska alltid uppfyllas, även för åtgärder som inte kräver lov. Bland annat gäller alltid:

Åtgärder får aldrig innebära risk för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet för omgivning på annat sätt. Det gäller till exempel trafiksäkerhet, inget över 80 cm högt får uppföras i sikttriangeln vid utfart (2,5 x 2,5 m) och korsning (10 x 10 m).

Tillägg i bebyggelsen och alla ändringar på byggnader ska utföras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. (PBL 2:6 sista stycket)

Miljö- och byggnämndens tillsynsansvar

Miljö och byggnämnden har ansvar att utreda om något har uppförts utan de tillstånd som krävs. Om det uppförs en mur eller ett plank som inte uppfyller villkoren för lovbefrielse är den en olovlig åtgärd, så kallat svartbygge. Nämnden kan då ta ut en byggsanktionsavgift, förelägga byggherren att söka bygglov i efterhand eller om bygglov inte kan ges i efterhand förelägga att återställa, till exempel genom rivning.

Åtgärder som har utförts utan lov utreds genom tillsyn om det kommer in en anmälan eller om det av någon anledning kan ha uppkommit någon olägenhet för omgivning eller trafik.

3 Riktlinjer för lovbefriade åtgärder

Avser endast platser utanför detaljplanlagt område, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. (plan- och bygglagen kap 9 § 6). Med lovbefrielsen följer ett stort ansvar för den enskilde byggherren att följa kraven i lagstiftningen.

3.1 Lovbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus i spridd bebyggelse

- Det krävs inte bygglov för en liten tillbyggnad av bostadshus eller komplementbyggnad. Med liten tillbyggnad avses max 50 % av byggnadens ursprungliga byggnadsarea i ett plan och max 30 m².
- Det krävs inte bygglov för att uppföra komplementbyggnad. För att räknas som bygglovsbefriad komplementbyggnad ska byggnaden placeras i bostadshusets omedelbara närhet, utformningen ska vara underordnad huvudbyggnaden och användas endast för bostadens behov.
- Mur och plank i omedelbar närhet till bostadshus kräver inte lov.

Alla lovbefriade åtgärder som utförs närmare tomtgräns än 4,5 m gäller endast efter berörda grannars medgivande.

4 Definitioner för vissa åtgärder och byggnadsverk

Även åtgärder som inte är lovpliktiga ska uppfylla alla lagkrav enligt plan- och bygglagen. Alla tillägg och ändringar i bebyggelsen ska alltid göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I områden där det finns en detaljplan eller områdesbestämmelser ska vissa bygglovsbefriade åtgärder även följa de bestämmelser som gäller för området.

4:1 Lovpliktsgräns för vissa åtgärder

- Mindre än 50 cm ändring av markhöjd inom detaljplanerat område kräver inte lov.
- Murar under 50 cm höjd kräver inte lov.
- Plank under 110 cm kräver inte lov.

4:2 Definition av vissa byggnadsverk

- En byggnad är en konstruktion som består av tak och är varaktigt placerad på eller under mark eller varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.
- En tillbyggnad är en ändring av byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

- En mur är en konstruktion av främst betong eller stenmaterial med funktion att avgränsa markytor eller ta upp höjdskillnader i marken (stödmur).
- Ett plank är en inhägnad med syfte att avgränsa markytor. Ett plank kan bestå av olika material men avgörande är att det mindre luft i mellan materialet än 50 %.
- En inhägnad där det är mer luft än 50 % mellan materialet räknas generellt som staket eller stängsel.