



Samsynsguiden – Hantering av bygglovs- och tekniska frågor

Allmän platsmark.....	8
Stadsmiljöprogram	8
Allmänt ändamål, A enligt detaljplan	9
Altan	10
Antenn/mast	12
Dom 22-P4426	12
Avgift	13
10 veckor/20 veckor	13
Återförvisande	13
B&B eller hotell?.....	14
Behöver gås igenom i detalj	14
Biltvätt	15
Bostad redovisningskrav.....	16
Förvaring i bostaden och i förråd, entré	16
Säsongsförvaring	16
Förråd	16
Bullernivå i bostad	17
Inom detaljplanerat område	17
Utanför detaljplanerat område	17
Bullerplank.....	18
DOM LST 403-170-2023	18
Bygga över/vid gräns	19
Bygga över gräns	19
Bygga vid gräns.....	19
Byggbodar.....	20
Bygglövsbefriade åtgärder	21
Radhus – som uppfattas som enskilt bostadshus	21
DOM MÖD P 660-14.....	21



DOM MÖD P 4803-15.....	21
Attefall – samtidigt med lovpliktig åtgärd.....	21
Attefall - Fasadändring av bygglövsbefriade byggnader	22
Attefall och kulturhistoriska värden.....	22
Fristående attefallsbyggnad	22
Attefallsåtgärder.....	22
Bygglövsbefriat, med eller utan anmälan:	23
Byggnadsstadgan 39 §.....	24
Byggas samman eller i gräns	24
Närhet till allmän platsmark.....	24
DOM MÖD 2014-03-12, P 6756-13	25
DOM MÖD 2014-09-17, P 3262-14	25
DOM MÖD 2018-11-08, P 9263-17	25
Byggsanktionsavgift.....	26
Container	27
Detaljplaner	28
Dagsljus.....	29
Eldstäder.....	30
Högt kulturklassade byggnader	32
Väsentlig ändring av eldstad och rökkanal.....	32
Allmänt råd.....	32
Exempel på anmälningspliktiga åtgärder	32
Exempel på icke anmälningspliktiga åtgärder	32
Elskåp i city	33
Fastighetsbildning/reglering.....	34
DOM LST 403-5069-2023	34
Fasadändring	35
Fönster och dörrar.....	35
Materialval	35
Takmaterial.....	35
Fastighetsgräns - utstakning.....	36
Friggebod.....	37



Verksamhet i friggebod	37
Garage	38
Grannehörande	39
Jalusier	40
Klätterbana/paintball	41
Kolonier och odlingslotter	42
Staket/spalje	42
Trädäck	42
Bygglövsbefriat växthus på koloni	42
Avvikelser	42
Remissutskick	42
Komplementbyggnad	43
Utanför detaljplanelagt område	43
Konst	44
Konst på fasader	44
Kontrollansvarig	45
Kulturhistoriskt värde	46
Byggnadsminne	46
Särskilt värdefulla byggnader	46
Övrig bebyggelse	46
Kungörelse/underrättelse	47
Kungörelse	47
Underrättelse	47
Laddstation	48
Elbussar	48
Teknikskåp för elbilsanläggning	48
Ledningskartor	49
Ljusanordningar	50
Bygglovpliktigt	50
Inte lovpliktigt	50
Julbelysning bör granskas	50
2023-03-30	50



Kan vara bygglövspliktigt.....	50
Lucktomt.....	51
Lyktstolpar	52
Markis.....	53
DOM MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15	53
Tas på samsyn 7/6-23.....	53
Marklov.....	54
Samsyn med förvaltningsjuristen:.....	54
DOM MÖD 2018-05-11, P 7957-17	54
Mast.....	55
Mobil kiosk osv	56
Uppställning av fritidsbåt, husvagn och husbil.....	57
Mur och plank	58
Glasräcke	58
DOM MÖD P 3567-19	58
Utanför detaljplanerat område	58
Nybyggnad av en- och tvåbostadshus.....	60
Förråd	60
Nybyggnad av bostadshus med förhandsbesked.....	60
Nybyggnadskarta.....	61
Olov/klagomål	62
Avskrivning av olov/klagomål.....	62
Bygglövs på olovligt uppförda byggnader.....	62
Bygglövs på olovligt ändrad användning	62
DOM Mål P 3634-18 0	62
Trädrötter ovårdat?.....	62
DOM MÖD 2017-10-18, mål nr P540-17,	62
Preskriberat plank inom sikttriangeln	62
Padelbana	64
Parkering	65
ÄPBL eller äldre lagstiftning	65
Nuvarande PBL	65



DOM MMD P 9223-14.....	65
Slutsats:	65
Pergola.....	66
Infällbart tak	66
DOM MÖD 2021-02-08 P 3358-20	66
Plushöjder.....	67
Polytunnel/växthus	68
Tas upp på samsyn 2023-06-07	68
Pool.....	69
Poolskydd/överbyggnad/tak	69
Obs! Vi inväntar Elins dom från MMD. Virvelvinden 2 och Virvelvinden 4.....	69
Ramper/trappor	70
Remisshantering.....	71
Nybyggnad/tillbyggnad av enbostadshus/flerbostadshus/industri/kontor utanför detaljplanerat område	71
Öresundskraft – utredning krävs.....	71
Nybyggnad/tillbyggnad av enbostadshus/flerbostadshus/industri/kontor innanför detaljplanerat område	71
Öresundskraft – utredning krävs.....	71
Ändring av verksamhet.....	71
Nybyggnad av komplementbyggnad inom detaljplanerat område	71
Skylt	71
Höga objekt	72
Luftfartsverket.....	72
Försvarsmakten	72
Naturreservat	72
Påverkan på allmän platsmark	72
Remissutskick gällande Fokus skola	72
Remissutskick till Lantmäteriet	72
Pågående arbete! /2023-05-25	72
Rivningsanmälan och rivningslov	73
Inom detaljplanerat område	73
Preskriptionstid -inom detaljplanerat område-	73



Utanför detaljplanerat område	73
Rullstolsgarage	74
Skola	75
Checklista vid ansökan om bygglov för skolor och förskolor	75
Sammanhållen bebyggelse	76
Katarina sätter ihop en text till detta. Innan sommaren	76
Sjöbodar	77
Sjöbodar bakom Råå museum, Råå 1:1	77
Bilagor	77
Skorsten	78
Skylt	79
Inom detaljplanelagt område	79
Vår bedömning av lagtexten gällande bygglovsbefriade skyltar om 1 kvm:	79
Vår bedömning av lagtexten gällande bygglovsbefriad skylt för evenemang	79
Utanför detaljplanelagt område och inom vägområde	80
Utanför detaljplanelagt område och utanför ett vägområde	80
Reklamvepor kring idrottsplats	80
Byte från fast skylt till bildväxlande	80
LED-skärm	80
Byggskylt	80
Skyltar/budskap längs vägar	80
Budskap på släp	80
Budskap på trailer/lastbilsvagn	80
Vid hantering av tillsynsärende	80
Bedrivs verksamhet	81
Skriva till SBN	81
Skyltprogram	81
Rutin ska informeras om på Samsyn Gestaltning	81
Skärmtak	82
Solceller/solfångare	85
Strandskydd	86
Takkupor	87



Katarina kollar upp och återkommer.....	87
Tidsbegränsade beslut.....	88
Redigera texten	88
Förlängning av tidsbegränsat bygglov.....	89
Andreas och Maria kollar upp hur vi ska hantera förlängning av tidsbegränsat lov.....	89
Upplag	91
Sopbehållare.....	91
Sopkärl för enbostadshus.....	91
Klädinsamling	91
Uterum på flerbostadshus.....	92
Utgången lov – ej utfört	93
Utstickande byggnadsdelar	94
Katarina kollar upp	94
Vepor.....	95
Vindsinredning	96
Våning och vind	97
DOM MÖD 2016-01-22 P 2307-15	97
Lägg upp DOM som finns på takkupa. Obs! Katarina håller på att kolla upp gällande takkupa 2023-06.....	97
Vård	98
Korttidsboende – tolkning.....	98
Väderskydd.....	99
Yttrande i SBN – föreläggande vid vite.....	100
Ändrad användning	101
Denna punkt behöver gås igenom hösten 2023. Förslag att skapa en lista vad som är lovpliktigt eller inte.	101
Gym	101
Inreda garage till bostad.....	101
Övernattningsslägenhet i flerbostadshus	101
Bilagor.....	102



Allmän platsmark

På allmän platsmark får mindre byggnader för allmänhetens behov placeras:

- Kiosker
- Toaletter
- Cykelställ

Ärendet ska kungöras (för ev. olägenhet) men kan ändå anses planenligt.

Artikel uppdaterad 2023-03-13

Stadsmiljöprogram

För allmänna platser finns riktlinjer för hur inredning och liknande får se ut, som kallas stadsmiljöprogrammet. För att se vad som gäller, gå in här:

<https://stadsmiljoprogram.helsingborg.se/>

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Allmänt ändamål, A enligt detaljplan

Vilka verksamheter kan ingå under A bestämmelsen i detaljplanen? Så här säger Magnus:

Befintligt prövad verksamhet under allmänt ändamål går bra att byta till privat utövare, typ Posten (Postnord) till Bring, Region Skåne till Capio. Dock funkar det t ex inte från Posten till Capio. (Exemplet kanske är övertydligt men det illustrerar bra hur det fungerar.) Funkar inte heller med en fastighetsägare (huvudman) som hyr ut till verksamhet som inte faller under A-begreppet.

Det går alltså att inrymma en privat verksamhet under A bestämmelsen om verksamheten är av en sådan karaktär. Från exemplet ovan skulle det gå att byta från Posten till Capio efter prövning i bygglov.

Artikel inlagd 2018-01-31

Artikeln uppdaterad 2023-03-13



Altan

Altan som byggs inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus eller komplementbostadshus, inte är högre än 1,8 meter, placeras minst 4,5 meter från gräns och byggnaden eller bebyggelseområdet inte är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv.

Om altanen inte följer detta kan en altan bli bygglovspliktig om den kan betraktas som en volymökning eller om den väsentligt ändrar fasaden, när altanen byggs ihop med befintlig byggnad.

Utanför 3,6 meter från bostadshus:

- fristående altan; högre än 1,2 meter kan innebära bygglovspliktiga åtgärder
- ihopbyggd med bostadshus; lovpliktig åtgärd (om det är högre än 1,2 meter)

Om altanen betraktas som en volymökning, så blir avgiftstypen tillbyggnad.

Om altanen betraktas som en fasadändring, så blir avgiftstypen fasadändring.

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Altan på garagetak

Detta ses enligt rättsfall (MÖD 2013) som en fasadändring och därmed är det ingen planavvikelse om garaget är placerat närmare gränsen än vad planen medger. Pröva ev betydande olägenhet för granne. Lämpligt med ett avstånd om minst 4,0 meter till gräns. Ingen tilläggsavgift för grannehörande vid enbart lämplighetsprövning.

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Antenn/mast

Antenn/mast på tak kräver generellt inte lov.

Lovpliktig åtgärd om byggnaden är kulturhistoriskt klassad.

Mast för fastighetens behov, kräver inte bygglov. Om man kan se den som mindre anläggning. Parabol kräver inte lov.

Vid fråga: be frågeställaren om produktblad och för dialog i grupp om eventuell lovpliktig åtgärd. Det är den totala volymen som är vägledande i prövningen, inte höjden i sig.



(bilden har inget med domen att göra)
Denna behövs som volymkrävande, och kräva lov.

Dom 22-P4426

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Avgift

10 veckor/20 veckor

Avgiftsreducering vid tidsfrist (när du passerat 10 veckor/20 veckor) för beslut gäller även vid avslag.

Tex varje vecka över tid 10% avdrag.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/tidsfrister-for-handlaggning/>

Återförvisande

Vid återförvisande där länsstyrelsen inte delar vår bedömning och godkänner bygglov. Då betalar sökande resterande summa + poit.

Hänvisning: Asken 11 / SBF 2021-002727

Artikel uppdaterad 2023-04-26



B&B eller hotell?

För att verksamheten ska räknas som B&B ska man själv bo på fastigheten och det ska innehålla färre än 9 bäddar och 5 rum. Allt över detta räknas och prövas som hotell.

Artikel införd 2018-06-20

Behöver gås igenom i detalj



Biltvätt

Vi prövar biltvätt som en avvikelse inom industriändamål. Det beror på området och dess verksamheter. Innehåller industriområdet tung trafik m.m kan det vara olämpligt.

Planenligt ändamål: om det inte handlar om tvätt av fordon som används på industriområdet, typ truckar och liknande.

Om man inte tycker att det är en liten avvikelse kan man godta det som ett lämpligt komplement enligt 9 kap 31 c §.

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Bostad redovisningskrav

Förvaring i bostaden och i förråd, entré

Det ska finnas utrymme för kapphylla + garderobsskåp (enligt BBR och svensk standard) vid entré. Fasta installationer måste redovisas i planritning. Fasta installationer såsom:

- Kapphylla
- Garderob/högsåp i entré
- Städskåp
- Köksinredning
- Garderober

Lös inredning såsom säng, matbord m.fl. behöver redovisas, dock under förutsättning att egenskapsytor uppfylls.

Om sökanden väljer att inte installera inredningen till slutsamråd, kommer detta att bli en anmärkning i protokollet. Vi godtar detta förutsatt att där finns plats.

Säsongsförvaring

I lägenheter ska säsongsförvaringen nås från hall/entré. I villor ska förråd vara tillgänglig och användbart från början. Information ska ut på hemsidan, sedan gäller detta på inkomna ansökningar från denna dag.

Säsongsförvaring får inte samutnyttjas med klädförvaring och städ och inte utgöras av högsåp.

Förråd

Förråd ska vara tillgängliga och ligga utanför lägenheten, eller i anslutning till entrén om de är placerade inne i lägenheten.

Artikeln uppdaterad 2023-04-26



Bullernivå i bostad

Inom detaljplanerat område

Om det finns uppsatta krav i gällande detaljplan så ska dessa följas. Om det inte står krav i gällande detaljplan, behöver vi inte begära in bullerutredning om man följer gällande detaljplan.

Utanför detaljplanerat område

Utanför detaljplanerat område kräver vi alltid bullerutredning om det anses behövas utifrån nivåer i bullerkartering.

Ekvivalenta ljudnivå: >54 dB (dvs högre än).

Ljudnivå upp till 53 dB är ok.

Lager för visning 50-54 dvs "plåster"-färg är högsta godtagbara ljudnivå. Högre än angiven ljudnivå, så krävs bullerutredning.

[Bullerkarta 2016 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Artikel uppdaterad 2023-03-13



Bullerplank

Bullerplank belägna på "prickmark" tolkas som en avvikelse och då ska grannhörande ske. Generellt ses detta som en liten avvikelse men undantag kan finnas och behöver granskas.

Det kan finnas åtgärder där man i stället kan tolka in/godta det som ett lämpligt komplement och är ett allmänt intresse enligt PBL 9 kap 31 c §.

DOM LST 403-170-2023

Hänvisning DOM LST 403-170-2023 gällande fastighet Bella vista 1, Bella vista 2. Obs! Man måste utreda om det är ett allmänt intresse eller inte. Förutsättningarna måste finnas för att kunna yrka på § 9:31 c.

Artikeln uppdaterad 2023-03-13



Bygga över/vid gräns

Bygga över gräns

Det finns inget hinder i PBL att bygga över gräns. Informera gärna sökande om att det är fastighetsägaren som "har sista ordet" i frågan.

Artikeln uppdaterad 2023-03-13

Bygga vid gräns

Byggnation vid gräns eller nära gräns ≤ 1 meter. Ärenden med fastigheter som har äldre detaljplaner (tex 1960-talet) tas frågan upp på fördelningsmöte för ev. remiss till Lantmäteriet (ej via kart o mät), pga ev. osäkra gränser. Obs! Granska taköverhäng och takavvattning (hängrännor m.m.)

Artikeln uppdaterad 2023-03-13



Byggbodar

För att byggbodar inte ska kräva lov, måste de stå på samma fastighet som byggarbetsplatsen.

- De ska inte vara så många (färre än 22 bodar) och inte stå under så lång tid (kortare än 1,5 år).
- Man måste ha tillstånd av fastighetsägaren och att det kan krävas ett nyttjanderättsavtal.
- Polistillstånd krävs för upplåtelse på allmän mark.
- Detsamma gäller för andra typer av bodar, för till exempel saneringsarbeten.

Bodetablering utanför den fastighet som det ska byggas på kräver **ALLTID** bygglov.

Artikeln uppdaterad 2023-03-08



Bygglövsbefriade åtgärder

Radhus – som uppfattas som enskilt bostadshus

Bygglövsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus kan i vissa fall tillämpas på radhuslängor. De behöver inte vara uppdelade i egen fastighet utan det räcker att byggnaden uppfattas som enskilt bostadshus. Detta kan vara till exempel om varje bostad har egen entré, om tomterna avskärmas med staket eller häckar. De får inte ha gemensamma funktioner så som loftgångar.

DOM MÖD P 660-14

I sitt yttrande till MÖD jämförde Boverket med MÖD:s dom i P 660-14 och skrev så här:

Boverket anser att det fanns två faktorer som var avgörande för bedömningen i rättsfallet. Domstolen riktade särskild uppmärksamhet mot de loftgångar som var till för att de boende skulle kunna ta sig in i respektive lägenhet. Domstolen skrev även att utformningen i övrigt var sådan att det framstod som ett flerbostadshus. Boverket tolkar domen som att det är viktigt att ta ställning till husens självständighet. Även om t.ex. radhus är sammanbyggda är de tänkta att fungera självständigt från varandra, till skillnad från flerbostadshus där man förutsätter att vissa bostadsfunktioner ska vara gemensamma. Loftgångar är en form av funktion för att ta sig in och ut ur sin bostad och i rättsfallet var denna funktion gemensam vilket gjorde att byggnaden var att se som ett flerbostadshus. Andra funktioner som enligt Boverket kan ha betydelse kan vara en gemensam källare, tvättstuga, förråd eller annan form av gemensamt utrymme. Gemensamma tekniska funktioner som uppvärmning, ventilation samt vatten och avlopp kan också ha betydelse. Även "utformningen i övrigt" hade betydelse i domen vilket Boverket tolkar som att det visuella intrycket av husets självständighet har betydelse.

DOM MÖD P 4803-15

I sin dom i mål P 4803-15 skrev MÖD så här:

Den enhet som påstås utgöra ett en- eller tvåbostadshus ska kunna definieras som en självständig del innehållande högst två bostadslägenheter. Egenskaper som att bostaden har en egen entré från anslutande mark förstärker intrycket av att bostaden utgör en sådan självständig del (jmf Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 660-14). Bostaden måste vidare disponera över en egen tomt. Denna ska ligga i direkt anslutning till bostaden och utgöra mer än en uteplats.

Artikel införd 2017-10-20 (ej ifrågasatt pga dom)

Attefall – samtidigt med lovpliktig åtgärd

Man kan göra en attefallstillbyggnad på en- och tvåbostadshus samtidigt som man gör en lovpliktig åtgärd, bygger om eller bygger till. Det krävs separata ansökningar, separata start- och slutbesked ska beslutas oberoende av varandra. Bygglövshandlingarna ska vara "rena" från attefallstillbyggnad.

Obs! Vid lovansökan gällande nybyggnad/tillbyggnad/ombyggnad på en- och tvåbostadshus Så måste det finnas ett godkänt startbesked innan vi kan godkänna startbesked för attefallstillbyggnad eller attefallsåtgärd.

Artikel införd 2021-02-07



Attefall - Fasadändring av bygglovsbefriade byggnader

Det finns inget undantag för fasadändring av bygglovsbefriade byggnader. Så i princip blir det samma bedömning som för byggnader uppföra med bygglov. Det blir samma sak för en friggebod. Man kan bygga utan lov, man kan riva utan lov, men inte ändra fasaden... I praktiken tycker man kanske att en fasadändring av en friggebod inte kräver bygglov, men det är svårt att hänga upp det på något.

Artikel uppdaterad 2023-03-15

Attefall och kulturhistoriska värden

”Enligt stadsantikvarien så ska vi tolka värdefullmiljö som särskilt värdefull miljö. Och då är det inte möjligt att uppföra fristående attefallshus eller utföra attefallsåtgärder inom utpekad område i bevarandeprogrammet. ”

Fristående attefallsbyggnad

Man kan få uppföra fristående attefallsbyggnad där endast byggnad på fastigheten är utpekad som PBL §8:13. Obs! Här är gestaltungsfrågan av yttersta vikt.

Om det bara är byggnaden som är klassad PBL §8:13 så får man uppföra fristående attefallsbyggnad.

Attefallsåtgärder

Man får inte utföra attefallsåtgärder på byggnad som är utpekad som PBL §8:13.

Artikel uppdaterad 2023-04-12



Bygglövsbefriat, med eller utan anmälan:

- *Utanför detaljplanerat område:*
 - en liten tillbyggnad utan bygglov om den är högst 50 kvadratmeter, max 50 procent av den befintliga huvudbyggnadens byggnadsarea och inte har en byggnads- och totalhöjd som är högre än den befintliga byggnaden,
 - mindre från fasadliv indragna takkupor
 - max 1/3 av takets längd och/eller mindre frontespiser och takkupor i fasadliv
 - max 1/4 av takets längd, utan anmälan.
- *Utanför detaljplanerat område:*
 - 50 kvm komplementbyggnad, utan anmälan.
- Sammanlagd yta på max 15 kvm friggebod, utan anmälan. Skärmtak på friggebod är ok. Ytan ska räknas samman med alla bygglövsbefriade skärmtak.
- Sammanlagd yta på max 15 kvm skärmtak, utan anmälan. Placeras vid entré, balkong, uteplats.
- Mur/plank vid uteplats, utan anmälan. Muren eller planket ska placeras inom 3,6 meter från bostadshuset och minst 4,5 meter från tomtgränsen.
- *Attefall:*
 - Upp till två mindre takkupor, utan anmälan om det **inte** berör konstruktionen, se nedan.
- *Attefall:*
 - BTA 15 kvm tillbyggnad, anmälningsplikt.
- *Attefall:*
 - 30 kvm komplementbyggnad, anmälningsplikt.
- *Attefall:*
 - inreda ytterligare en bostad i enbostadshus, anmälningsplikt.

Skärmtak som sammanbygger bostadshus med komplementbyggnad

Av pbl, Didón-kommentarer samt avsaknad av prejudicerande rättsfall bedöms att ett skärmtak som sammanbygger bostadshus med komplementbyggnad inte kräver bygglov (om det uppfyller alla övriga kriterier).

Artikel uppdaterad 2303-03-15



Byggnadsstadgan 39 §

39 § gäller om detaljplanearbeten antogs av kommunen före 1 juli 1987 (och inte länsstyrelsen), då plan- och bygglagen trädde ikraft, och det inte finns någon annan planbestämmelse som reglerar avståndet till gräns och mellan byggnader på samma tomt. Bestämmelsen gäller bara mellan grannar, för gräns mot allmän platsmark regleras detta med hjälp av prickmark. Om kommunen hade hunnit anta den nya planen före den 1 juli 1987 fastställde länsstyrelsen den enligt äldre regler även om länsstyrelsens beslut kom efter den 1 juli 1987. Men om planarbetet den 1 juli 1987 inte hade kommit så långt som till kommunens antagande blir det en ÄPBL-plan och 39 § gäller inte. (2018-02-26)

39 § ska tillämpas som planbestämmelse om inget annat står i detaljplanen. Om en ansökan inte följer 39§ ska man först göra en bedömning om det finns **särskilda skäl** för detta. Det kan exempelvis vara att byggnaden inte kan placeras någon annanstans, områdets utseende, utfartsförbud osv. Då är detta ett **undantag** där berörd granne ska höras för olägenhet, alltså den angränsande grannen. Ingen kostnad tas ut för grannhörandet.

Om det inte finns några särskilda skäl provas placeringen som en **avvikelse**. Då behöver man räkna procent och göra bedömning om det kan tolkas som en liten avvikelse eller inte. Överprövande instanser har generellt blivit hårdare i bedömningen kring särskilda skäl, finns inga särskilda skäl ska det vara en liten avvikelse för att lovet ska kunna beviljas.

Man delar alltså upp prövningen i två spalter, är det ett undantag eller avvikelse och välj sedan i mallen vilket av detta det är.

Byggas samman eller i gräns

När granne är negativ mot placering kan vi inte gå emot sökande.

Artikeln uppdaterad 2023-09-13

Närhet till allmän platsmark

Om det är i närhet till allmän platsmark granne och marken inte avsedd att bygga på får man lov att bygga närmare gräns än 4,5 meter utan att det är en planavvikelse. Ok att placera 1 meter från gräns mot allmän platsmark som inte avser att bebyggas.

Artikeln uppdaterad 2023-09-13



>-----

Magnus var på studiebesök på vårt fördelningsmöte idag för att informera om 79 a § gamla byggnadsstadgan som tydligen gäller i vissa detaljplaner vi har. Det står i bestämmelserna om den gäller. Paragrafen finns inte att söka upp så enkelt via nätet så här kommer en bild från en gammal lagbok. Bra att ha för kännedom men inte så ofta paragrafen är relevant.

DOM MÖD 2014-03-12, P 6756-13

"Frågan är därför om förutsättningarna för undantag enligt 79 a § BS är uppfyllda. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning kan den aktuella byggnaden, med en byggnadsarea om ca 67 kvadratmeter, inte anses vara av ringa storlek. Då byggnationen också måste anses försämma förutsättningarna för Torbjörn Klang att utnyttja sin fastighet är inte heller kravet på att uppförandet kan ske utan olägenhet uppfyllt. Eftersom förutsättningarna för undantag enligt 79 a § BS därmed inte är uppfyllda är den sökta åtgärden planstridig."

DOM MÖD 2014-09-17, P 3262-14

"Av 79 a § första momentet BS följer att byggnad inte ska läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastigheten än 4,5 meter. Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med underinstanserna, att placeringen av bostadsbyggnaden 1 meter från Glaslet 12 därmed är planstridig."

DOM MÖD 2018-11-08, P 9263-17

"Av 79 a § byggnadsstadgan (1931:364), BS, följer att byggnad, som inte samman[1]byggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på grannes fastighet, inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot grannfastighet än 4,5 meter. Enligt tredje punkten kan undantag beviljas i fråga om uthus eller annan gårdsbyggnad. Av ritningarna framgår tydligt att den bygglovssökta byggnaden ska förläggas en meter från fastighetsgräns.

Den är således inte sammanbyggd med grannes fastighet och det är inte heller avsikten. Det är vidare inte fråga om uthus eller annan gårds[1]byggnad, varför inget av de undantag som föreskrivs i bestämmelsens tredje punkt är aktuella. Slutsatsen blir därmed att den sökta byggnadens placering inte är förenlig med 79 a § BS och att den sökta åtgärden därmed är planstridig."

Artikel införd 2022-09-12



Byggsanktionsavgift

Följande kan läsas i plan- och bygglagen 11 kapitlet:

57 § En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Vid fler än en överträdelse så ska varje överträdelse räknas för sig gällande sanktionsavgift.

Artikeln uppdaterad 2023-03-13



Container

Byggcontainer som man slänger överblivet byggmaterial i är inte lovpliktigt. En byggcontainer ska placeras på fastigheten där byggplatsen finns, för att vara bygglovsbefriad och den/de får inte stå längre än det pågående bygget. På allmän plats krävs polistillstånd.

Uppställning av containers under fyra veckor är inte lovpliktigt.

Förrådscontainer är lovpliktigt. Se även ”byggbodan” om förrådscontainer placeras på fastighet där det är en byggarbetsplats.

Byggtält som är placerad på byggarbetsplatsen under byggtiden, kräver inte bygglov.

Artikeln uppdaterad 2023-03-13



Detaljplaner

Boverket har tagit fram Planbestämmelsekatalogen som kan användas vid upprättande av nya detaljplaner, vid tolkning av äldre planbestämmelser samt vid digitalisering av analoga detaljplaner.

Den går att hitta här:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/>

Artikeln infördd 2018-03-28



Dagsljus

Dagsljusstandard SS 91 42 01 Byggnadsutformning och dagsljus.

Se <G:\Verksamhet\Bygglov och lantmäteri\Bygglov\Byggnadsinspektör\Svensk Standard>

Artikeln införd 2018-03-28



		SIMAB Russgatan 3 212 35 Malmö		Protokoll Besiktning <small>Agens (namn och postadress)</small> SKANSKA AB DJURHAGSHUSVÄGEN 30 260 35 ODÅKRA Fakt. Till: Skanska AB Box 830 251 08 HELSINGBORG	
Fastighetsbeteckning BJÖRKA		Kommun HELSINGBORG	Datum: 2008-08-25 Regnr: Diarienum: DR08-1004		
Fastighetens adress DJURHAGSHUSVÄGEN 30		Typ av byggnadsverksamhet VILLA			
Kopla till <input checked="" type="checkbox"/> Byggnadsnämnd <input type="checkbox"/> Räddningstjänst <input type="checkbox"/> Annan Tel0705 84 90 45 Rolf Nilsson					
Objekttyp Pelletsbränsle	Placerad Pannrum	Vän BV	Kanalhöjd 7m	Tryck i pascal	
Gränsande kanaler <input checked="" type="checkbox"/> Färdig <input type="checkbox"/> Färdig ej	Skiljevägarnas täthet till angränsande kanal <input checked="" type="checkbox"/> normal täthet <input type="checkbox"/> ej normal täthet		Rökföres i till den undersökta kanalens angränsande utrymme <input checked="" type="checkbox"/> Förmärktes ej <input type="checkbox"/> Förmärktes		
Provningssätt AGM	Kanaltyp/sats Tegelmurad		Tvärnitt 140x140mm		
Besiktning avser <input type="checkbox"/> Nybyggnad <input checked="" type="checkbox"/> Ändring		Takskyddsanordningar <input checked="" type="checkbox"/> Utan erinran <input type="checkbox"/> Med erinran			
Utläskande					
Besiktningen avser kontroll av åtgärd:					
Besiktningen avser kontroll av pelletsbrännare monterad på befintlig värmepanna med tillhörande skorsten/skorstensmodul i rub. fastighet					
Bygglösen/Byggnadsnämnd: DL KP 08-0261					
Ta bort TV-parabol - Kontroll vid första sotning					
Sotning 1 år					
Brandskyddskontroll 2 år					
Eldstaden förbrukas					
SIMABs besiktningsman					
Ramiz Drinic tel: 0703-70 82 94 --ramiz.drinic@simab.se Fax 042-12 20 35					

Artikeln uppdaterad 2023-03-13

OBS! Kolla upp process med granskning av sotning- och brandskyddskontroll. Dialog med Anders krävs /AH 2023-05-26



Högt kulturklassade byggnader

Vid anmälan om installation av eldstad i byggnader kan taksäkerhetsanordningar krävas. Dessa är inte bygglovspliktiga, men om det gäller byggnader som är klassade med högt kulturmiljövärde kan rådgivning krävas angående stag och plattform om det finns risk att dessa innebär en förvanskning av byggnaden. Om skorstenen är högre än 1,2 m så **ska** stag och plattform redovisas.

Anteckning uppdaterad 2023-03-30

Väsentlig ändring av eldstad och rökkanal

Till plan- och byggförordningen (2011:338)

6 kap. 5 § 3

Allmänt råd

Med väsentlig ändring av eldstad och rökkanal avses sådana åtgärder som kan leda till en ökad brandrisk eller förändrade utsläpp till omgivningen genom

- ändrade eldningsförhållanden och rökgastremperaturer, eller
- annan förändring av eldstadens funktion och användningssätt.

Hänsyn bör tas till om en felaktig installation kan leda till allvarliga konsekvenser i form av ökad risk för brand eller förgiftning.

Exempel på anmälningspliktiga åtgärder

Allmänt råd

Exempel på åtgärder, utöver nyinstallation av eldstad, skorsten eller rök-kanal, som normalt är anmälningspliktiga är följande:

- Insättning av kassett eller motsvarande i tidigare öppen eldstad.
- Installation av brännare eller anordning för bränsletillförsel till följd av bränslebyte, t.ex. från olja till pellets.
- Byte av befintlig kamin mot en ny kamin som är energieffektivare i befintligt rökrör är anmälningspliktigt.

Exempel på icke anmälningspliktiga åtgärder

Allmänt råd

Exempel på åtgärder som normalt inte är anmälningspliktiga:

- Glidgjutning av skorsten, insättning av insatsrör i befintlig skorsten eller liknande underhållsåtgärd.
- Byte av eldstadsplan.
- Byte av eldstad till likvärdig med avseende på typ av eldstad, storlek och effekt, samt anslutning till rökkanal.



Elskåp i city

Inte lovpliktigt att klä in dessa skåp.

Exempel på utformning:



Artikel uppdaterad 2023-03-13



Fastighetsbildning/reglering

Fastighetsregleringar som skickas på remiss till oss granskas mot detaljplan.

Exempel Gäddan 6 där en fastighetsreglering gjorde att en befintlig byggnad blev planstridig.

Resonemang: om byggnaden är uppförd innan den gällande planen kom till ska byggnaden anses planenlig efter fastighetsregleringen. Fastighetsreglering kan alltså vara möjlig även om den skulle orsaka att befintliga byggnader blir planstridiga. Diskussion bör alltid föras med förvaltningens jurist.

DOM LST 403-5069-2023

Hänvisning: fastighet Fiskeläget 5, SBF 2022-001506

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Fasadändring

Ventilationsanläggningar kräver bygglov om de är en olägenhet, täcker fönster, påverkar stadsbilden osv, då prövas det som en fasadändring. Om byggnaden är kulturhistoriskt värdefull krävs bygglov oavsett. Detta gäller även tak.

Fönster och dörrar

Byte av **en** dörr är inte lovpliktigt. Byte av mer än en dörr kan eventuellt kräva lov, bedömning får göras från fall till fall. Om det är en utökad lovplikt för underhåll så krävs bygglov även för byte av dörr.

Om byggnaden är klassad i bevarandeprogram eller DP är det generellt sätt lovpliktigt samt så upplyser vi sökande om att åtgärden ska ske varsamt, anpassas till byggnadens karaktär och inte får lov att förvanska byggnaden.

Om sökande sätter in en dörr som inte är anpassad ska tillsynsärendet startas.

Materialval

Alu-zink bör undvikas som material då det förblir blankt. I stället bör material som mattas av användas. Rhein zink är ett bättre val. Obs! Det kan finnas andra material.

Takmaterial

Glaserade takpannor generellt nej. Kräver sin byggnad. *Benders Palema candor* är ok, trots att det står blankt i produktblad.

Artikeln uppdaterad 2023-03-30



Fastighetsgräns - utstakning

Om sökanden vill veta var fastighetsgränserna går, be dem ta kontakt med det lokala lantmäteriet.

Artikeln uppdaterad 2023-03-30



Friggebod

Friggebod kan inte byggas ihop med annan bebyggelse. Byggnaden ska vara fristående.

Verksamhet i friggebod

En friggebod är en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus. Det betyder att man kan ha lika mycket verksamhet i boden som man skulle kunna ha i sitt bostadshus utan bygglov för ändrad användning. Så länge verksamheten är liten och inte innebär en större tillströmning av bilar. Mer info finns på boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/Friggebod/>

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Garage

Placering mot gata. Följ detaljplanens bestämmelser, det går inte att ställa andra krav gällande avstånd. Tänk på sikttriangeln.

Artikel uppdaterad 2022-06-01



Grannehörande

Avgiften för grannehörande ska tas ut även om sökande väljer att dra tillbaka sin ansökan.
Avgiften tas ut efter antal fastigheter som har berörts av åtgärden, inte efter antalet fastighetsägare.
Om kommunen är ägare till en berörd fastighet, så ska den berörda fastigheten räknas med, även om antalet fastigheter överstiger 5 st.

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Jalusier

Utvändiga jalousier är inte tillåtet. Allmänt gäller att man får sätta in **glesa** jalousier invändigt.

Om byggnaden är klassad med PBL §8:13 så gör vi en bedömning från fall till fall om jalousier får sättas in invändigt. Det är alltså viktigt att kontrollera om byggnaden är med i bevarande program eller q-märkt i detaljplan.

Artikel uppdaterad 2023-05-26



Klätterbana/paintball

Räknas som icke bygglovpliktig idrottsplats eller nöjespark - eventuella byggnader är dock bygglovspliktiga.

Artikel uppdaterad 2023-01-01



Kolonier och odlingslotter

All nybyggnad och tillbyggnad är lovpliktigt på kolonier och odlingslotter.

Det finns kolonier både inom och utom detaljplan. Avtalsvillkor med kommunen (genom MEX) gäller för kolonier utom plan, se hemsidan.

Staket/spalje

Staket upp till 1,2 m är bygglovsfritt. Oavsett genomsiktighet. Plank ej tillåtet.

Spaljé är inte bygglovspliktig, men den ska uppfylla kriterierna för en spalje. Minst 80% genomsiktighet.

Trädäck

Det är tillåtet med trädäck som är max 50cm höga och att plank som placeras på trädäck får lov att ha en höjd på 1,2m. Detta har godtagits av MEX. Dock måste de klara odlingskraven på lotten, men det är Mex som har tillsyn på det.

Bygglövsbefriat växthus på koloni

Det är inte bygglovspliktigt att uppföra ett mindre växthus på max 4 kvm som ska vara av mjuk plast (PVC). Det får sättas upp när vattnet sätts på och tas ner igen när vattnet stängs av. (1/5-30/9). Detta är en bygglovsbefriad åtgärd och är tillåten på samtliga koloniområden. Godkännande krävs från styrelsen och Mex.

Avvikelser

Inga avvikelser godtas.

Remissutskick

- **MEX (mark- och exploateringsenheten)**
Inom vattenskyddsområde gäller följande:
MEX har krav gällande byggnad på plint. SBF kan inte villkora sökande gällande byggnad på plint. Det blir en civilrättslig sak mellan staden och sökande/förening
- **Miljöförvaltningen**
Gäller för områden såsom Ramlösa, Örbyfältet och Örby berggrundvattentäkt (Örby 18:1, 19:1). Installation av eldstad ska skickas med remiss till Miljö.
- **NSVA**
Gäller för områden såsom Ramlösa, Örbyfältet och Örby berggrundvattentäkt (Örby 18:1, 19:1)

Länk: <G:\Verksamhet\Bygglov och lantmäteri\Bygglov\Samsyn\Kolonier>

Får vi svar från remissinstanserna så skrivs det i beslutet under Upplysningar.

Artikeln uppdaterad 2023-05-04



Komplementbyggnad

Fristående uterum utan hygienutrymmen och pentry ses som komplementbyggnad, inte som bostad. Om man vill göra om t ex förråd till uterum är det inte en lovpliktig ändring (om inte detaljplan skulle ange annat).

Om uterummet sammanbyggt med bostadshuset, räknas det in i bostadsytan.

En komplementbyggnad är ett komplement till bostadshuset. Egentligen är det bara en- och tvåbostadshus som kan ha komplementbyggnader, inte flerbostadshus. Står det däremot i detaljplanen för flerbostadshus att marken får bebyggas med komplementbyggnader får vi se det som komplement till flerbostadshuset.

Utanför detaljplanelagt område

Grannehörande genomförs inte utanför planlagt område eller inom sammanhållen bebyggelse för komplementbyggnader och för små tillbyggnader till en- och tvåbostadshus.

- Åtgärden ligger minst 4,5 meter från tomtgräns. Om inte så ska grannar höras.
- Om åtgärden är av större BYA, så ska grannar höras.

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/hora_grannar/

Artikeln uppdaterad 2023-03-30



Konst

Konst på fasader

Frågan ställs till bygglov i tveksamma fall och vi gör en snabb bedömning (direkt) om bygglov behövs eller inte utefter följande kriterier:

1. Byggnader som är klassade i plan eller bevarandeprogram eller har utökad bygglovsplikt avseende fasader = bygglov
2. Att måla direkt på tegelfasader kräver bygglov
3. Om det är reklambudskap = skylt då är det bygglov
4. På övriga fasader testar vi frågan (tills vi får ett överklagande på något av våra objekt där slutligt avgörande visar på något annat) – ser vi det som konstverk och ingen bygglovsplikt (målade konstverk går ju lätt att ta bort och återställa fasaden)

Vi är medvetna om att punkt 4 är en chansning, men vi vill att Helsingborg sticker ut och testar.

Vi har inte många sådana här ärenden så det är viktigt att vi lever upp till politikens mål att våga testa och vara snabba i våra bedömningar och besked och göra lika.

Med stöd av punkt 1-4 blir det tydligt.

Anteckning uppdaterad 20230427



Kontrollansvarig

KA kopplas i ByggR av administrationen. Ny KA under handläggning kopplas in av admin/handläggare/arkitekt innan lovbeslut.

Det finns olika ärendeklassificeringar när det gäller kontrollansvarig. Här nedan finns en uppställning av de olika kategorierna. Rådfråga alltid en inspektör om du är osäker.

Artikel införd 2018-10-10

Skickat till Malou för granskning 230330/AH



	Enkel art (E)	Normal art (N)	Komplicerad art (K)
BYGGLOV			
Nybyggnad <i>Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats</i>	<ul style="list-style-type: none"> Garage < 35 m² Carport Miljöhus < 35 m² Enkla plasthallar Kolonistugor Förråd till småhus Mindre skärmtak Mindre transformatorstation 	<ul style="list-style-type: none"> En- eller tvåbostadshus Flerbostadshus och andra byggnader med högst två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Byggnader med fler än två våningar Byggnader för brandfarlig verksamhet Byggnader med stora spännvidder
Tillbyggnad <i>Ändring av en byggnad som innebär att en ökning av byggnadens volym</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mindre tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus Uterum Tillbyggnader till enklare komplementbyggnader 	<ul style="list-style-type: none"> Större tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus, >15 m² Tillbyggnad av flerbostadshus och andra byggnader med högst två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Tillbyggnad av byggnader med fler än två våningar Tillbyggnad av byggnader för brandfarlig verksamhet Tillbyggnad av byggnader med stora spännvidder
Ombyggnad <i>Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas</i>	<ul style="list-style-type: none"> Garage < 35 m² Carport Miljöhus < 35 m² Enkla plasthallar Kolonistugor Förråd till småhus Mindre transformatorstation 	<ul style="list-style-type: none"> Större ombyggnad av en- eller tvåbostadshus Ombyggnad av flerbostadshus och andra byggnader med högst två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Ombyggnad av byggnader med fler än två våningar Ombyggnad av byggnader för brandfarlig verksamhet Ombyggnad av byggnader med stora spännvidder Vindsinredningar i flerbostadshus med fler än två våningar
Ändring <i>En eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde</i>	<ul style="list-style-type: none"> Inglasning av balkonger Ändring med begränsad omfattning i all slags byggnader Takkupa, avväxling en takstol Skorsten med betydande omgivningspåverkan Fasadåtgärder 	<ul style="list-style-type: none"> Ändring i alla slags byggnader Takkupa, avväxling två eller fler takstolar 	<ul style="list-style-type: none"> Ändring som berör konstruktioner med stora spännvidder
Anläggning <i>Andra anläggningar än byggnader</i>	<ul style="list-style-type: none"> Murar och plank Parkeringsplatser utomhus Begravningsplatser Fasta cisterner, om anläggningen är liten och endast avsedd för en fastighets behov Vindkraftverk, om vindturbinens diameter är mindre än tre meter 	<ul style="list-style-type: none"> Nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor. Upplag och materialgårdar 	<ul style="list-style-type: none"> Kabinbanor Radio- och telemaster och torn vindkraftverk Fasta cisterner eller anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga Anläggningar för brandfarlig verksamhet Tunnlar och berggrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvsdrift.
Rivning <i>Rivning av byggnad eller del av byggnad</i>	<ul style="list-style-type: none"> Komplementbyggnader till småhus Begränsade delar av en- eller tvåbostadshus 	<ul style="list-style-type: none"> En- eller tvåbostadshus Flerbostadshus och andra byggnader med högst två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Byggnader med fler än två våningar
Markåtgärd Skyltar och ljusanordningar	<ul style="list-style-type: none"> Mindre markåtgärd Fasadskylltar och mindre skyltar mastburna skyltar 	<ul style="list-style-type: none"> Markåtgärd på alla slags fastigheter Större skyltanläggningar på mast, torn eller dylikt 	<ul style="list-style-type: none"> Komplicerad markåtgärd
ANMÄLAN (för åtgärder som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov)			
Nybyggnad	<ul style="list-style-type: none"> Vindkraftverk, om vindturbinens diameter är mindre än tre meter 		<ul style="list-style-type: none"> Vindkraftverk
Rivning	<ul style="list-style-type: none"> Komplementbyggnader 	<ul style="list-style-type: none"> Byggnader med högst två våningar 	<ul style="list-style-type: none"> Byggnader med fler än två våningar
Ändring	<ul style="list-style-type: none"> Små ändringar av en- eller tvåbostadshus om <ol style="list-style-type: none"> Konstruktionen berörs Planlösning avsevärt påverkas Installation eller väsentlig ändring av hiss Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller röckkanal Installation eller väsentlig ändring av ventilation Installation eller väsentlig ändring av vatten eller avlopp Ändring väsentligt påverkar brandskyddet 	<ul style="list-style-type: none"> Vid byggnader med högst två våningar om <ol style="list-style-type: none"> Konstruktionen berörs Planlösning avsevärt påverkas Installation eller väsentlig ändring av hiss Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller röckkanal Installation eller väsentlig ändring av ventilation Installation eller väsentlig ändring av vatten eller avlopp Ändring väsentligt påverkar brandskyddet 	<ul style="list-style-type: none"> Vid byggnader med fler än två våningar om <ol style="list-style-type: none"> Konstruktionen berörs Planlösning avsevärt påverkas Installation eller väsentlig ändring av hiss Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller röckkanal Installation eller väsentlig ändring av ventilation Installation eller väsentlig ändring av vatten eller avlopp Ändring väsentligt påverkar brandskyddet
Underhåll <i>Åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde</i>		<ul style="list-style-type: none"> underhåll av byggnad med särskilt bevarandevärde 	
Kontrollansvarig	NEJ	JA, nivå N	JA, nivå K
Tekniskt samråd	NEJ	JA	JA
Kontrollplan	JA, förenklad	JA	JA
Startbesked	JA	JA	JA
Arbetsplatsbesök	NEJ	JA, minst 1, men ej vid enklare åtgärder	JA, minst 2
Slutsamråd	NEJ	JA, men ej vid enklare åtgärder	JA
Slutbesked	JA	JA	JA



Kulturhistoriskt värde

Byggnadsminne

Byggnadsminnen har ingen utökad lovplikt om inte detaljplanen har en sådan bestämmelse. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för alla byggnadsminnen. Det kan alltså vara att en åtgärd inte kräver bygglov men det krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

Särskilt värdefulla byggnader

Särskilt värdefulla byggnader brukar hanteras som om de har utökad lovplikt för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena behålls. Om sökande inte vill söka bygglov för vissa utvändiga ändringar behöver vi ändå säkerställa att åtgärderna inte kräver bygglov genom exempelvis produktblad, fotografier eller ritningar för att kunna göra en bedömning att åtgärden enbart kan klassas som underhåll och inte utvärdig ändring. Dialog med stadsantikvarie rekommenderas.

Övrig bebyggelse

Generellt gäller att fastigheter/byggnader som i bevarandeprogram betecknas som "övrig bebyggelse" inte är av kulturhistoriskt värde, till skillnad från områden där man inte inventerat alls. Ansökan behöver inte remitteras till stadsantikvarien.

Ligger byggnaden inom område som är under inventering för bedömning av kulturhistoriskt värde i bevarandeprogram ska ärendet kommunicerats med stadsantikvarien alternativt remitteras till stadsantikvarien.

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Kungörelse/underrättelse

Kungörelse

En kungörelse kan inte ersätta ett grannehörande. När vi skickar kungörelse bedöms från fall till fall och endast då det bedöms finnas en så pass stor påverkan att det är nödvändigt.

Vid utskick av kungörelse ska vi inkludera den avvikelse det gäller.

Underrättelse

När underrättelse ska skickas ut i tex BRF eller hyresrätt. Då ska man peka ut närmast boende tex boende i samma trapphus som berörd sakägare. Endast myndiga personer dvs 18 år och äldre.

Artikeln uppdaterad 2023-04-27

Laddstation

Elbussar

I samband med att elbussar har installerats behövs en laddstation för dessa. Förutom en transformatorstation som är lovpliktig behövs också en koppling till bussen, ett slags kontakt. Denna förmedlas via en stolpe till bussens tak. Stolpen med kontakten kallas pantograf (En **pantograf** (från grekiskans παντ- 'allt' och γραφ- 'rita, skriva'), är en apparat som används för att skapa avbildningar i olika storlekar som är likformiga till originalet.)

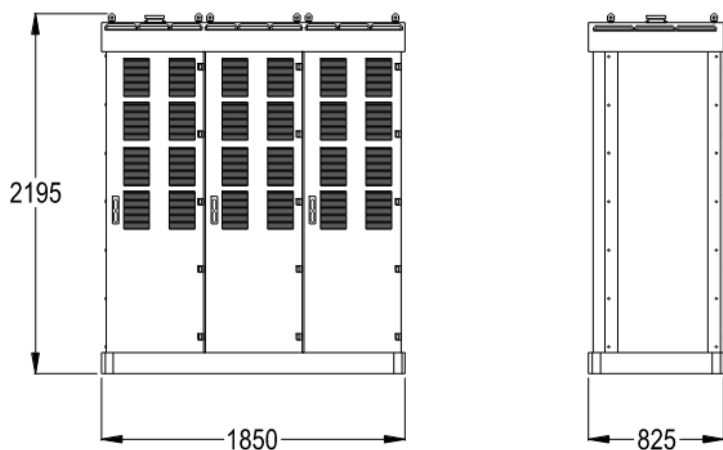
Vi ser dessa laddstationer som icke bygglövspliktiga än så länge. Det är bara de tillhörande transformatorstationerna som kräver bygglov.

Artikeln uppdaterad 2023-04-27

Teknikskåp för elbilsanläggning

Det är bygglövspliktigt att uppföra teknikskåp enligt 6:1§ punkt 4.

Intern hantering: vi skickar remiss till räddningstjänsten och miljöförvaltningen.



Artikeln införd 2023-07-03



Ledningskartor

Information till våra kunder om de vill beställa ledningskartor.

Be dem kontakta <https://www.ledningskollen.se/>

Artikeln uppdaterad 2023-03-30



Ljusanordningar

Fasadbelysning vars syfte är att belysa hela eller delar av fasad kräver bygglov och det är utökad lovplikt eller om fastighet/byggnad är kulturhistoriskt värdefull.

Bygglovpliktigt

Markstrålkastare under träd eller skulptur. Strålkastare på stolpe riktad mot fasad, skulptur eller vegetation. Detta gäller inte villaträdgårdar.

Inte lovpliktigt

Allmänbelysning av t.ex. gata.

Strålkastare på stolpe riktad på gångyta (dock ej dekorbelysning eller reklam från videokanon)

Julbelysning på linor eller stolpe (julbelysning på fasad kräver bygglov beroende på storlek och situation).

Julbelysning bör granskas.

2023-03-30

Kan vara bygglovpliktigt

Julbelysning på fasad, beroende på storlek och situation

Strålkastare på stolpe riktad mot lekredskap; bygglov krävs för större anläggning

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Lucktomt

Definition av lucktomt: en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Byggnation kan vara möjligt.

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Lyktstolpar

Byggnation nära gata -> skicka remiss till Drift o Underhåll & Stadsmiljö. Se lager
Ledningar/belysning. Vi kan inte neka bygglov om det finns belysning som är i vägen för tex uppfart
m.m..

Artikel uppdaterad 20230427



Markis

Lovpliktigt på flerbostadshus samt på övriga byggnader om markisen placeras på byggnaden. Eventuellt på en- och tvåbostadshus som är kompletterande värde och särskilt värdefulla – bedömning måste göras.

Om markis inte bedöms vara bygglovspliktigt, arbetar vi med rådgivning och informera om att utseende och placering bör anpassas till byggnaden. Riktlinje är att markisen inte bör vara bredare än fönsternischen men bedömning görs från fall till fall.

Uppmärksamma även att det kan finnas andra byggnader än särskilt värdefulla som kan vara extra känsliga och anpassa rådgivningen till det.

DOM MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15

Förvanskingsförbudet gäller oberoende av lovplikt: I ett avgörande konstaterar domstolen att förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL omfattar alla åtgärder – till exempel uppförande av markiser – som kan innebära en förvanskning av byggnaden oberoende av om dessa kräver bygglov eller inte.

Artikel uppdaterad 2022-12-14

Tas på samsyn 7/6-23



Marklov

Marklov för schakt avser endast schaktning med ev. spont. Inga byggnadsarbeten. Enkel redovisning på kommunens baskarta med höjder före efter samt sektion i x o y-led. Inga blivande byggnader inritade.

Marklov krävs vid markförändringar större än +/- 0,5 meter, ytan måste vara av större karaktär. Gäller tex inte pool. Marklov krävs inte utanför detaljplanerat område och områdesbestämmelser, om det inte står angivet något annat i bestämmelserna och det inte berör försvarets anläggningar (Hänvisning 9 kap 11-13 §§ PBL).

Om man fyller upp källaringång och tar bort dörr krävs inget bygglov/marklov, men en anmälan kan krävas för ändring i brandskydd då en utrymningsväg tas bort. Eventuella stödmurar kan bli lovpliktiga.

Artikel uppdaterad 20230427

Samsyn med förvaltningsjuristen:

Utanför detaljplan krävs det inte marklov för några åtgärder alls (i vissa fall kan det dock finnas krav på marklov i områdesbestämmelser).

Inom detaljplan behövs bara marklov för åtgärder inom en tomt eller mark som ska vara allmän plats. "tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål (1 kap 4 § PBL)"

DOM MÖD 2018-05-11, P 7957-17

Det finns en dom från MÖD som gällde uppfyllnader inom ett område som var planlagt för luftfartsändamål och var avsett att vara skyddsområde runt flygplatsen. Det krävdes inte marklov eftersom det inte var någon tomt eller allmän plats.

Så beroende på vad marken är planlagd som är det möjligt att det inte krävs marklov inom detaljplan heller.

Artikel införd 2021-03-19



Mast

SBN har antagit riktlinjer för mobilmaster:

<https://foretagare.helsingborg.se/regler-tillstand-och-anmalan/bygglov-och-anmalan/telemaster/>

Artikel uppdaterad 20230427



Mobil kiosk osv

Om en kiosk eller verksamhet som bedrivs i en flyttbar byggnad så krävs det lov om den står i mer än 4 veckor.

För mer info PBL §9:3a. Se ev Uppställning av fritidsbåt, husvagn och husbil.

Artikel uppdaterad 20230427



Uppställning av fritidsbåt, husvagn och husbil

Det krävs inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- och tvåbostadshus ställa upp högst två fritidsbåtar, husvagnar och/eller husbilar. Uppställningen får dock inte ske utan bygglov vid en särskilt värdefull byggnad eller inom ett särskilt värdefullt område eller om det finns en utökad lovplikt i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Hämtat från Boverket ([Uppställning av fritidsbåt, husvagn och husbil - PBL kunskapsbanken - Boverket](#))

Obs! Uppställningen får bara ske på en tomt där det redan finns ett en- eller tvåbostadshus. Finns det inget bostadshus på tomten får man alltså inte ställa upp båt, husvagn eller husbil utan bygglov där.

Artikel uppdaterad 2023-03-30



Mur och plank

Mur max 0,5 m och plank max 1,2 meter får uppföras bygglovsfritt trots planbestämmelse om förbud mur och plank – om inte planbestämmelsen är föranledd av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och/eller det finns utökad bygglovsplikt för bygglovsbefriade åtgärder i planen.

Mur och plank, inom detaljplan (plan före 1987 där Byggnadsstadgan gäller), som placeras intill tomtgräns innebär inte avvikelse mot byggnadsstadgan då denna bara avser byggnad. Eftersom det inte är en avvikelse behöver/ska granne inte höras av det skälet.

Tänk på att mur och plank på prickmark inte är en avvikelse **om** planen enbart säger att **byggnader** inte får uppföras. Mur och plank är att se som anläggningar och inte byggnader och får således uppföras utan avvikelse. Det är bara en avvikelse om planen säger att marken inte får **bebyggas**. Stödmur om högst 0,5 meters höjd + staket i tomtgräns får utan bygglov ha högsta sammanlagda höjden 1,2 meter räknat från lägsta marknivå.

Höjd på mur och plank. Om planenligt gäller generellt höjd mellan grannar högst 1,80 m, ut mot parkmark 1,40 m och ut mot gata 1,20 m. Tänk på sikttriangeln! Om plank ej får uppföras kan eventuellt 1,8 m högt plank mellan grannar prövas som liten avvikelse.

Vid mycket särskilda omständigheterna kan vi pröva plank över 1,80 om det finns anledningar. Dessa kan exempelvis vara ojämn terräng mellan grannar eller när det gäller buller.

Höjd mot gata: maxhöjd 1,2 meter oavsett vem som äger gata. Gäller även gång- och cykelvägar. Detta på grund av säkerhet och trygghet.

Artikel uppdaterad 20230427

Glasräcke

Glasrätten på mark kräver inte bygglov då de bedöms som genomsiktliga. Gällande bullerplank i glas tar vi bygglov.

DOM MÖD P 3567-19

Gällande glasrätten som placeras på byggnad, t.ex. kring terrass eller balkong, görs bedömning från fall till fall. På grund av väsentlig fasadändring.

Frostat glas är generellt bygglovspliktigt om det är högre än 1,2 m. Den rättspraxis som finns avser endast klarglas.

Artikel uppdaterad 20230427

Utanför detaljplanerat område

Mur och plank utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse kräver inte bygglov enligt PBL - om avstånd till gräns är mindre än 4,5 meter krävs grannars medgivande – utan grannars medgivande är åtgärden lovpliktig.



Anette klurar på text/info gällande uppsättning av plank kring fastigheten=lovpliktigt? Men inte lovpliktigt om man uppför plank kring anlagd trädgård.

Artikel uppdaterad 20230427



Nybyggnad av en- och tvåbostadshus

Förråd

Säsongsförvaring av tex gräsklippare, barnvagn, cykel, vinterdäck ska redovisas inför bygglovsbeslut. Gäller säsongsförvaring. I lägenheter ska säsongsförvaringen nås från hall/entré. I villor ska förråd vara tillgänglig och användbart från början. Detta gäller på inkomna ansökningar från denna dag.

Förråd ska vara tillgängliga och ligga utanför lägenheten, eller i anslutning till entrén om de är placerade inne i lägenheten. Säsongsförvaring får inte samutnyttjas med klädförvaring och städ och inte utgöras av högskåp.

Nybyggnad av bostadshus med förhandsbesked

För bygglov för nybyggnad av enbostadshus med positivt förhandsbesked:
Inget tillägg för lokaliseringsprövningen (1,25 x bygglovsavgift) ska tas ut.

Artikel uppdaterad 20230427



Nybyggnadskarta

2 år är den giltig. Med det menas att fastighetsgränserna måste stämma, inga nya byggnader får ha tillkommit, detaljplanen ska vara samma osv.

Vid tillsynsärenden där åtgärd redan utförts begär vi inte någon nybyggnadskarta även om den är placerad nära gräns. Istället kräver vi lägeskontroll.

Nybyggnadskartan kan inte tas fram vid ett pågående detaljplanearbete. Bygglov kan inte beviljas vid nybyggnation.

Artikel uppdaterad 230427



Olov/klagomål

Beslut om bygglov i efterhand kan fattas på delegation när rättelse har gjorts och om det inte finns någon känd granne som motsätter sig ett bygglov där det finns en eller flera avvikelser. När bygglovet är beviljat finns det inget olov längre. Skriv i lovbeslutet att olovsärendet kan avslutas.

Olovsärende kan avskrivas på delegation när rättelse har gjorts.

Det är enbart olovärenden där sanktionsavgift tas ut och olovärenden där granne har erinran mot bygglov i efterhand som behöver behandlas i SBN. Där det finns en eller flera avvikelser.

Artikel uppdaterad 20230427

Avskrivning av olov/klagomål

Avseende ej lovpliktiga ärenden eller då rättelse har gjorts:

Enbart ärenden som är av principiell art eller är särskilt känsligt, tas till nämnd oavsett om det är namngiven anmälare eller inte. Annars fattas beslut på delegation, med besvärshänvisning till eventuell klagande.

Bygglov på olovligt uppförda byggnader

Ett uterum som är uppfört olovligt, och är preskriberat, går att pröva fasadändringar i lov. Exempelvis om de vill byta tak eller göra om fasaden.

Om byggnaden är olovligt uppförd, så kan inte bygglov ges för fasadändring. I prövningen så måste hela byggnaden provas.

Bygglov på olovligt ändrad användning

DOM Mål P 3634-18 0

Om byggnaden är olovligt ianspråktagen dvs annan verksamhet än det som finns beviljats, så kan inte bygglov ges för någon åtgärd förrän prövning av hela verksamheten utförs. Tex tillbyggnad av skola där skolan har tagit lokalen ianspråk utan bygglov.

Trädrötter ovårdat?

DOM MÖD 2017-10-18, mål nr P540-17,

Enligt MÖD 2017-10-18, mål nr P540-17, slås det fast att regeln i PBL om att en tomt ska hållas i vårdat skick inte gäller trädets rötter. Detta fall gällde att trädets rötter hade växt in på klagandes fastighet och trängt in i avloppsledningar och dränering.

Preskriberat plank inom sikttriangeln

Plank över 80 cm inom sikttriangeln som är äldre än 10 år kan vi bara förelägga fastighetsägaren om vi kan påvisa att trafikförhållanden har ökat de senaste 10 åren.

Hänvisning till lagparagrafer:

- **Förelägganden för ökad trafiksäkerhet**

11 kap. 22 § Om ett byggnadsverk inom ett område med detaljplan innebär stora olägenheter för trafiksäkerheten på grund av att förhållandena har ändrats, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att ta bort byggnadsverket eller att vidta någon annan åtgärd med det som avhjälp eller minskar olägenheterna. Om byggnadsverket är en



byggnad, får ett föreläggande att ta bort eller flytta byggnaden meddelas endast om byggnaden kan flyttas utan svårighet eller har ett ringa värde.

- 11 kap. 23 § Byggnadsnämnden får förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad inom ett område med detaljplan att anordna stängsel eller ändra utfart eller annan utgång mot gator eller vägar, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Padelbana

Verksamhet som är jämförbar med användning rörande sporthall och gymverksamhet. Därmed är verksamheten inte planenlig om detaljplanen medger t.ex. H – handel eller J- industri.

Verksamheten är förenlig med detaljplan om den tillåter t.ex O- tillfällig vistelse, R – besöksanläggning och C – centrumverksamhet.

Padelbanor utomhus kräver i regel inte lov. Det kan dock inte uteslutas att en padelbana i ett industriområde kan bli föremål för tillsyn enligt PBL och att nämnden kan förelägga att den tas bort för att den strider mot detaljplanen.

Om padelbanor utomhus bedöms utgöra del av en idrottsplats krävs bygglov.
Bedömning om lovplikt för idrottsanläggning görs, enligt boverket, utifrån verksamhetens karaktär och omfattning, storlek på anläggningar, omfattning av markarbeten och anordningar, omgivningspåverkan och påverkan på allmänna intressen.

Artikeln införd 2020-12-03

Artikeln uppdaterad 2023-05-25



Parkering

ÄPBL eller äldre lagstiftning

Parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas inom en detaljplan som har tillkommit med stöd av ÄPBL eller äldre lagstiftning (oavsett när bygglövsansökan görs): **planenligt**.

"ÄPBL 1987-2011: Boverkets allmänna råd "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" gällde då. Vad jag kan uttolka ur den (mellan raderna) var det inte meningen att prickmark skulle omfatta annat än byggnader. Parkering begränsas enligt råden genom att man under markens anordnande använder sig av egenskapsbestämmelsen "ej parkering"."

"Före PBL: I "Detaljplaneanvisningar" från Statens planverk 1976 (gällde till 1987) står det "Inom områden med tät småhusbebyggelse förutsätts ofta att gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen inrättas för förbindelseleder, lekplatser, parkeringsplatser och andra anordningar som inte utgör byggnad."..."Några särskilda bestämmelser för mark avsedd för sådana anordningar torde i allmänhet inte vara nödvändiga utöver att marken punktprickas." Då var det ett uttalat syfte med prickmarken att bl.a freda den för parkeringsplatser. Även i ännu äldre anvisningar framgår att parkering inte hänfördes till bebygga utan till att anordna marken."

Nuvarande PBL

Parkeringsplatser på mark som inte får bebyggas inom en detaljplan som har tillkommit med stöd av nuvarande PBL: **planavvikelse**.

Om man har en plan där prickmarken är definierad som att byggnad inte får uppföras är det förstas inget problem.

"Legaldefinitionen i NPBL säger att "bebygga" är att "förse ett område med ett eller flera byggnadsverk". Byggnadsverk är "byggnad eller annan anläggning". Enligt PBF 6:1 är parkeringsplatser utomhus bygglövspliktiga "andra anläggningar än byggnader". Då prickmark är mark som inte får bebyggas är det i NPBL (2011) viktigt att för prickmark precisera att det bara är byggnader som inte får uppföras, annars gäller prickmarken även för parkeringsplatser."

DOM [MMD P 9223-14](#).

Slutsats: I dp fram till NPBL 2011 **hindrar inte** prickmark anordnande av parkeringsplats. Fr.o.m NPBL **hindrar** prickmark p-plats om det inte särskilt anges i dp att prickmarken bara syftar till att byggnader inte får uppföras.

Artikel uppdaterad 2021-07-01

Pergola

Det krävs inte bygglov för att få uppföra en pergola och den kan placeras var som helst, dock får den inte utgöra en trafikfara.

Infällbart tak

Pergola som har en konstruktion med tak som går att fälla in och ut eller vinkla bedöms inte kräva bygglov. Se bild nedan som exempel.



DOM MÖD 2021-02-08 P 3358-20

Fråga om en markiskonstruktion med fast stålkonstruktion och eldrivet utdragbart tak i markisväv (en så kallad pergolamarkis) ska anses utgöra en bygglovspliktig tillbyggnad. Markisduken har inte bedömts vara utfälld i en sådan utsträckning att den bör betraktas som ett tak. Stålkonstruktionen har inte i sig ansetts ge ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad eller innebära någon ökning av byggnadens volym. Markiskonstruktionen har därför inte bedömts vara en bygglovspliktig tillbyggnad.

Artikel införd 2021-03-10

Artikel uppdaterad 2023-05-02



Plushöjder

Plushöjder för sockel ska hanteras och beslutas i bygglovet - inspektör och arkitekt/handläggare diskuterar och kommer överens.

Plushöjden ska redovisas av sökanden förslagsvis på situationsplan, även marksektioner ska redovisas.

Tolerans +/- 5 cm godtas utan att revidering erfordras.

Om höjden behöver justeras mer än 5 cm ska handläggare/arkitekt titta på höjden på nytt och se om det påverkar planenligheten (byggnadshöjd) – därav görs bedömning om nytt lov ska sökas.

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Polytunnel/växthus

Polytunnel är en odlingstunnel som man oftast kan gå in i. Konstruktion av stål med plastöverdrag.

Är de uppe permanent är det lovpliktiga, gäller alla fastigheter.

Är de uppe tillfälligt ex på våren plockas ner på sommaren, uppe en runda på hösten och sen plockas ner, är de inte lovpliktiga. Det gäller att plastöverdraget följer växternas utveckling. Det spelar ingen roll vilken storlek eller typ av fastighet som polytunneln uppförs på.

Artikel uppdaterad ?

Tas upp på samsyn 2023-06-07



Pool

Ej lovpliktigt, oavsett var vattenytan är i förhållande till mark. Eventuellt uppbyggd poolkant räknas inte som plank eller mur, utan är del av poolen. Om där tillkommer mur eller plank utöver det som utgör poolkant kan lov krävas (plank över 1,2 meter och mur över 0,5 meter). Boverkets byggregler gäller för poolskydd.

Poolskydd/överbyggnad/tak

Om takets högsta punkt är 1,5 meter eller högre över ursprunglig marknivå intill poolen är det lovpliktigt.

Pooltak som är placerat på en hög altan räknas automatiskt inte som en byggnad om altan och pooltak tillsammans överstiger 1,5 meter. I en dom har ett pooltak som var 1,6 meter högt över en altan räknats som en byggnad. Då hade pooltaket även en liten dörr. Det var i det fallet alltså själva pooltaket som var mer än 1,5 meter högt.

Om själva pooltaket inte blir högre än vad det brukar vara under pooltak ska man inte se det som en byggnad. Är det ingen byggnad ska den inte räknas in i BYA:n och påverkas inte av 39 §. Om man däremot ser pooltaket som en byggnad ska den räknas in i byggrättens BYA (om det inte är ett attefallshus) och ska ligga 4,5 m från gränsen (om det inte finns särskilda skäl).

Obs! Vi inväntar Elins dom från MMD. Virvelvinden 2 och Virvelvinden 4

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Ramper/trappor

Ramper och trappor upp till entréplan är inte lovpliktiga.

Går de högre till tex andra våning och över ses det som en bygglovspliktig fasadändring.

Vid §8:13 byggnader kan man pröva bygglov för nybyggnad av trappa och ändring av trappa gällande fasadändring oavsett våningsantal.

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Remisshantering

Nybyggnad/tillbyggnad av enbostadshus/flerbostadshus/industri/kontor utanför detaljplanerat område

- Trafikverket – *buller, utfart, placering (gäller utfart mot större väg/statlig väg)*
- ÖP – *lokaliseringsprövning, nyetablering (gäller nybyggnad)(tillbyggnad om den är megastor)*

Öresundskraft – **utredning krävs**

- NSVA – *vatten och avlopp*
- Miljöförvaltningen – *placering, buller, verksamhet*
- NSR – *sophantering (gäller endast vid flerbostadshus/industri/kontor)*
- Kulturförvaltningen – *kulturmiljöhänsyn*
- RSNV – *brandceller, brandgator, brandsäkerhet (endast flerbostadshus/industri/kontor)*
- MSB – *skyddsrum*

Nybyggnad/tillbyggnad av enbostadshus/flerbostadshus/industri/kontor innanför detaljplanerat område

Öresundskraft – **utredning krävs**

- NSVA – *vatten och avlopp (endast flerbostadshus/industri/kontor)*
- Miljöförvaltningen – *placering, buller, verksamhet (endast flerbostadshus/industri/kontor)*
- NSR – *sophantering (endast vid flerbostadshus/industri/kontor)*
- Kulturförvaltningen – *kulturmiljöhänsyn*
- RSNV – *brandceller, brandgator, brandsäkerhet (endast flerbostadshus/industri/kontor)*
- Drift och underhåll – *placering*
- Stadsmiljö – *placering, parkering (vid frågor om parkering förtydligas i remisstext)*
- MSB – *skyddsrum*

Ändring av verksamhet

- Miljöförvaltningen – *verksamhet*
- RSNV – *brandceller, brandgator, brandsäkerhet*
- Stadsmiljö – *placering (endast vid placering på kommunal mark), parkering*
- Drift och underhåll – *placering (endast vid placering på kommunal mark)*
- NSR – *angöring, tillgänglighet med sopbil, antal kärl och storlek*

Nybyggnad av komplementbyggnad inom detaljplanerat område

- MEX – *placering (endast placering på kommunal mark)*
- NSVA – *vatten och avlopp (endast flerbostadshus/industri/kontor)*
- Stadsmiljö – *placering (endast vid placering på kommunal mark)*
- Drift och underhåll – *placering (endast vid placering på kommunal mark)*
- Fastighetsförvaltningen – *placering (när fastighetsförvaltningen ansvarar för marken)*

Skylt

- Intern dialog med stadsarkitekten. Gäller endast vid skyltprogram.



Höga objekt

- Berörd flygplats ska tillfrågas vid byggnad högre än 20 m och etablering inom flygplatsens MSA-yta, ca 60 km ut från flygplatsen.

Luftfartsverket

- Luftfartsverket ska höras vid bygglovsärenden för master och vindkraftverk samt byggnadsverk över 20 m, oavsett placering.

Försvarmakten

- Försvarmakten ska höras vid objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.
- Objekt över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Exempel på höga objekt som kräver remiss är telekommunikationsmaster, vindkraftverk, skorstenar, skyltar m.m. Försvarmakten ska även höras för bygglov inom riksintresse för totalförsvarets militära del. Mer information finns på deras hemsida.

Naturreservat

- ÖP vill ha remisser för alla bygglov som berör naturreservat.

Påverkan på allmän platsmark

- Om förslag kan påverka allmän platsmark bör vi remittera stadsmiljö samt drift och underhåll. Det kan gälla t.ex. en ny byggnation nära gräns eller som innebär en ny utfart.

Remissutskick gällande Fokus skola

Fokus skola får alltid remiss vid ansökningar som berör skolor (från förskolor till gymnasieskolor). Remissen går till en grupp som sitter på ÖP, DP och stadsmiljö som svarar gemensamt. Remiss sker till remissinstansen Fokus skola.

Skicka inte remiss till detaljplansavdelningen. Vi ska tolka gällande detaljplan, om det finns. Finns inte dpl, remissa ÖP och detaljplansavdelningen (om det finns ett pågående detaljplanarbete).

Remissutskick till Lantmäteriet

Pågående arbete! /2023-05-25



Rivningsanmälan och rivningslov

Inom detaljplanerat område

Rivningslov krävs för byggnader som kräver bygglov. Tex det krävs inte rivningslov för attefallsbyggnad och friggebod och andra åtgärder som ligger under PBL §9:4.

Preskriptionstid -inom detaljplanerat område-

Om byggnad uppförts utan bygglov, men preskriptionstiden har gått, krävs rivningslov. Om det gått mindre än tio år krävs inte rivningslov. Rivningsanmälan? Kolla med byggnadsinspektör.

Utanför detaljplanerat område

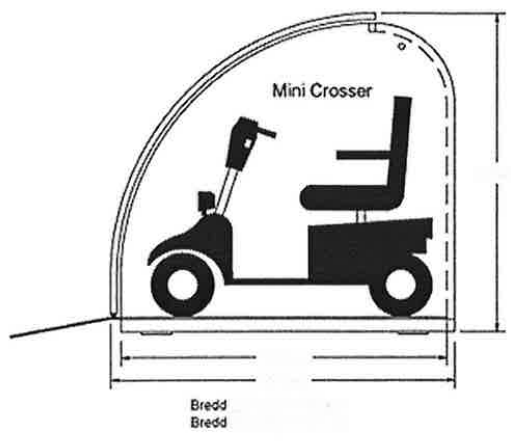
Bostadshus kräver rivningsanmälan utanför detaljplanerat område. Men det krävs ingen rivningsanmälan för komplementbyggnad. För mer information se Boverkets hemsida.

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Rullstolsgarage

Rullstolsgarage inte lovpliktiga.



Artikel införd 2018-01-01



Skola

Skola passar enbart in på områden där detaljplanen anger skola (S) som användning alternativt allmänt ändamål (A).

Checklista vid ansökan om bygglov för skolor och förskolor

Den fysiska miljön är barnens utvecklingsmiljö. Det är platsen där vi kan grundlägga förutsättningarna för barnens framtida hälsa, välbefinnande och engagemang för sin sociala och fysiska omvärld. Dagens barn tillbringar en stor del av sin tid i förskola och grundskola. Därför spelar tillgången till ändamålsenliga förskole- och skolgårdar en viktig roll för barns och ungas lärande och för deras sociala och fysiska utveckling. En välplanerad förskole- eller skolgård ger barnen de utmaningar de behöver. Den erbjuder trygghet, spänning och inspirerar till olika sorters lekar och utomhus-aktiviteter. Helsingborgs stad har tagit fram "Riktlinjer för skolgårdar och förskolegårdar" där vi lyfter fem kvaliteter för att säkerställa utemiljöns innehåll, lekvärde, kvalitet och storlek.

Den här checklistan fungerar som stöd till dig som gör en bygglovsansökan för skola och förskola. Checklistan redovisar de handlingar som avser gården och som din bygglovsansökan bör innehålla för att vi ska kunna bedöma utemiljöns kvalitet och storlek. Checklistan redovisar även de aspekter som det är viktigt att du tar hänsyn till utifrån riktlinjerna.

Du kan ta del av riktlinjerna i sin helhet på <https://foretagare.helsingborg.se/regler-tillstand-och-anmalan/forskola-och-skola/starta-forskola-skola-och-fritidshem>

Artikel uppdaterad 2023-05-25



Sammanhållen bebyggelse

Vad är sammanhållen bebyggelse där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen?

Enligt boverket:

- en bebyggelsegrupp som består av minst 10-20 hus
- de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt.

Obs! Med "hus" avses bostadshus men också andra byggnader som inte är komplementbyggnader till bostadshus.

Det är viktigt att vi gör en fristående händelse i ByggR då vi gjort en bedömning.

Katarina sätter ihop en text till detta. Innan sommaren.

Artikel under bearbetning 2023-05-25



Sjöbodar

Sjöbodar bakom Råå museum, Råå 1:1

- Samtliga fasadändringar är bygglovspliktiga, ska bevaras så långt som möjligt.
- Inga nya fönster om dörrar, om det ska beviljas ska sökanden bevisa att det har funnits tidigare.
- Inga ändringar på takutformningen.
- Faluröda fasader, trä eller korrigerad plåt. Vita knutar samt svart tak.
- Endast remiss till MEX.

Detta gäller from 2023-10-03.

Bilagor

Arrendeavtal sjöbodar.pdf

Råå 1_1 Sjöbodar.pdf (*situationsplan*)

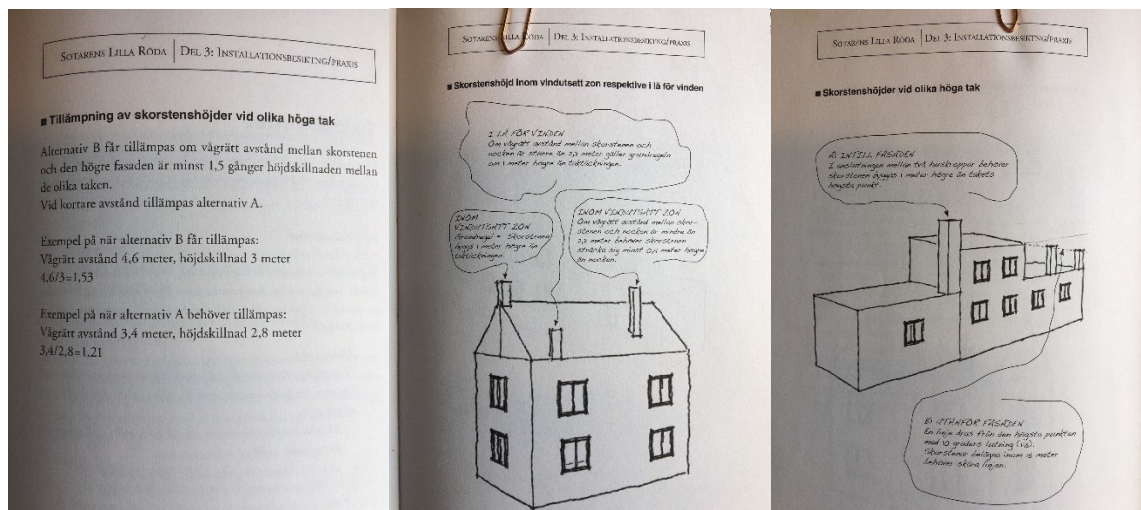


Skorsten

Vid skorsten högre än 1,2 meter krävs säkerhetsanordningar med stag och plattform/renslucka. Skorsten ska nå över taknocken och minst 1 meter över taktäckningen.

Endast om byggnaden omfattas av kulturhistoriskt värde enligt bevarandeprogram, detaljplan, eller kulturminnesvårdsprogram krävs att säkerhetsanordningarna ritas in på bygglovsritningar. I annat fall tas säkerhetsfrågor för skorsten upp som kontrollpunkt i kontrollplan.

Om byggherren t.ex. vill installera en kamin i en lov- och anmälningsbefriad friggebod blir installationen av kaminen anmälningspliktig. Det är bara uppförandet av friggeboden (under förutsättningarna enligt 9 kap. 4 § PBL) som är lov- och anmälningsbefriad. Skorsten i sig är inte bygglovspliktig och innebär inte heller att den bygglovsbefriade byggnaden ändras på ett sätt som är bygglovspliktig, t.ex. i fråga om höjd på bygganden. Det finns krav i PBL på att tomter ska hållas i ett sådant skick att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer (8:15). En skorsten torde dock knappast innebära en sådan betydande olägenhet. (svar från SKL och Boverket)



Artikel uppdaterad 2023-05-25



Skylt

Inom detaljplanelagt område

Inom detaljplanelagt område krävs lov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt.

Det finns vissa skyltar som inte kräver bygglov, det gäller följande skyltar:

- en skylt vars area är högst 1,0 m²,
- en skylt för ett tillfälligt evenemang, om skylten är uppsatt under högst fyra veckor,
- en orienteringstavla vars area är högst 2,0 m²,
- en skylt inomhus,
- valreklam i samband med val till riksdagen, landstingsfullmäktige, kommunfullmäktige, Europaparlamentet eller Sametinget, eller i samband med folkomröstning,
- en nationsflagga, flagga med kommunvapen eller liknande,
- ett vägmärke, en tilläggstavla eller annan anordning för anvisning av trafik enligt vägmärkesförordningen (2007:90), och
- ett sjövägmärke eller en säkerhetsanordning för sjöfarten enligt sjötrafikförordningen (1986:300)
- en skylt som varken innehåller reklam eller information

Bygglov krävs dock om skylten eller orienteringstavlan placeras inom ett område som anses vara särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 §.

Vår bedömning av lagtexten gällande bygglovsbefriade skyltar om 1 kvm:

- Man kan ha flera bygglovsbefriade skyltar per verksamhet.
- Flaggskylt, vi räknar en sida för att beräkna bygglovspunkten.
- Får vi en förfrågan och säger att något inte är lovpliktigt kan vi göra en fristående händelse som tydligt beskriver vårt ställningstagande.

Vår bedömning av lagtexten gällande bygglovsbefriad skylt för evenemang

Vår bedömning av lagtexten gällande bygglovsbefriad skylt för evenemang: kan vara flera skyltar om de är tillfälligt uppsatta **inom** evenemangsområdet, inte utanför.

Generellt beviljas bara skyltlov för en flaggskylt och en fasadskylt per verksamhet och fasad.

Takskyltar brukar generellt inte godtas. Att byta ut en skylt med samma storlek som den tidigare skylten kräver inte nytt lov.

Skylt som placeras på prickmark (mark som ej får bebyggas/byggnad får ej uppföras) innebär ingen avvikelser från detaljplan.

(Bebygga = att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Byggnadsverk = en byggnad eller annan anläggning. Skylt/ljusanordning är varken byggnad eller anläggning (ej uppräknad i PBF 6:1§) utan har en egen paragraf i PBF 6:3§ som bara säger att dessa inom detaljplan kräver bygglov för att sättas upp/ flyttas eller väsentligt ändras.)



Utanför detaljplanlagt område och inom vägområde

Utanför detaljplanlagt område och inom vägområde krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten, tex Trafikverket.

Utanför detaljplanlagt område och utanför ett vägområde

Utanför detaljplanlagt område och utanför ett vägområde krävs tillstånd från Länsstyrelsen, tillståndsplikten gäller skylt för reklam, propaganda eller liknande ändamål. SBN har tillsynen.

Reklamvepor kring idrottsplats

Reklamvepor kring idrottsplats som placeras på exempelvis stängsel kring tennisbanor och liknande kräver inte bygglov om reklamtexten är vänd inåt idrottsplatsen då den tillhör platsen. Skulle texten vara vänd utåt räknas det som en reklamskylt och lov krävs.

Byte från fast skylt till bildväxlande

Byte från fast skylt till bildväxlande kräver lov. I annat fall kan man söka för bildväxlande skylt och få avslag, ändra till fast skylt och få lov och sedan ändra till bildväxlande utan att söka lov.

LED-skärm

Att sätta upp en LED-skärm på insidan av ett fönster är inte bygglovspliktigt. Avstämd med Magnus Lindskog.

Artikel införd 2018-01-22

Byggskylt

Tidsbegränsat lov för byggskylt där skyltytan är mindre än 15 m² faktureras ingen kostnad om skylten är placerad på samma fastighet men bygglov krävs ändå.

Om skyltpelaren har fler skyltar och dessa är likadana, så ska endast en skyltyta räknas när gäller avgiften.

Skyltar/budskap längs vägar

Kommunen hanterar tillsynshanteringen. Länsstyrelsen hanterar tillståndshanteringen (skane@lansstyrelsen.se).

Budskap på släp

Skylden är lovpliktig enl. PBF §6:3.

Budskap på trailer/lastbilsvagn

Trailer/lastbilsvagn är lovpliktig ses som byggnad enl. PBL §1:4

Vid hantering av tillsynsärende

1. Om fastighetsägaren har tillstånd från Länsstyrelsen, SBF avskriver tillsynsärendet.
2. Om fastighetsägaren inte har tillstånd från Lst:
 - Sökt tillstånd? Hur långt i processen är ansökan kommen? Kontakta Lst. Ta Magnus (juristen) till hjälp.



- Meddela fastighetsägaren att undanröja skylten/latbilsvagnen

Vid kommunikering till fastighetsägare, skicka gärna med ortofoto/tillsynsbilder.

Bedrivs verksamhet

Om man bedriver verksamhet så får man sätta upp skylt i direkt kontakt med verksamheten. Text skylt om hö på ladugårdsbyggnad där man förvarar hö till försäljning.

Skriva till SBN

- Katslösa 16:1, SBF 2018-002559
- Fleninge 24:32, SBF 2018-000302
- HYLLSTORP 3:7, SBF 2019-002247 (vitesföreläggande)
- Katslösa 16:1, SBF 2018-000291 (trailer längs E6, vitesföreläggande)(avskrivet)
- Fleninge 31:5, SBF 2018-000301, MIO (avskrivet)

Skyltprogram

Om det finns handel och/eller kontor i en fastighet, är det bra om man upprättar ett skyltprogram. Då bestämmer man redan från början hur skyltar ska placeras och vilken storlek de ska ha och fasaderna blir enhetliga och mer tilltalande.

Om bygglov beviljas innebär det inte att skylt/ar får sättas upp. När verksamhetsutövaren flyttar in, ansöker man om bygglov för skylt/ar. Då redovisas placering av skylt/skyltar (som ska överensstämma med skyltprogrammet) samt budskapet på skyltarna. Har man ett skyltprogram går det både snabbare att behandla en bygglovsansökan och avgiften är lägre.

Ärendet POITas inte och inget start- och slutbesked görs.

Rutin ska informeras om på Samsyn Gestaltning

Artikel uppdaterad 2023-06-07



Skärmtak

Enligt MÖD (Mark- och miljööverdomstolen) är ett skärmtak något som:

- kragar ut och har sin bäring från en byggnad
- är en enkel konstruktion och del av den byggnad den kragar ut från
- skyddar uppåt mot yttre klimat

Ett skärmtak kan aldrig vara en fristående konstruktion. Det finns ingen begränsning av hur högt ett skärmtak får sitta.

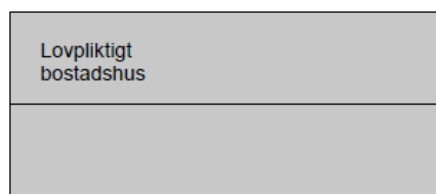
Arean på ett skärmtak räknas utifrån den projicerande ytan på marken, eller sett rakt uppifrån i ett fågelperspektiv, inte utifrån arean på själva skärmtaket.

Förutsättning för att få uppföra lovbefriat skärmtak

- byggs över entré
- byggs över altan, balkong eller skyddad uteplats
- placeras minst 4,5 m från gräns
- inte är större än 15 kvm BYA

Skärmtak får uppföras utan lov på

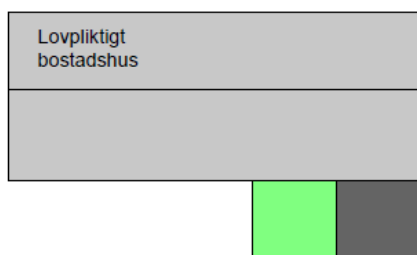
- en- och tvåbostadshus
- komplementbyggnader till en- eller tvåbostadshus
- attefallshus och attefallstillbyggnad
- friggebod
- fritidshus



Lovbefriade skärmtak, möjligt

Komplementbyggnad,
lovpliktig alt lovbefriat
attefallshus eller friggebod

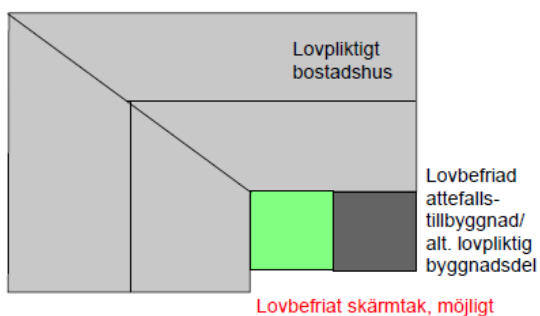
Flera skärmtak får uppföras till en
sammanlagd area på 15 kvm.



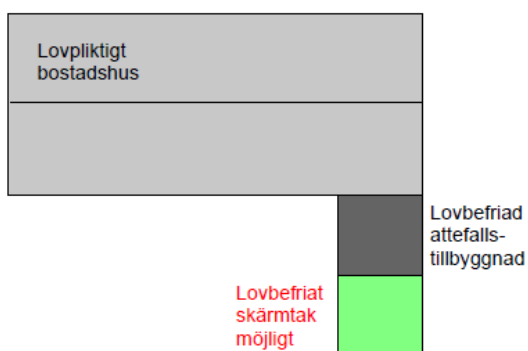
Lovbefriat skärmtak möjligt

Lovbefriad
attefalls-
tillbyggnad

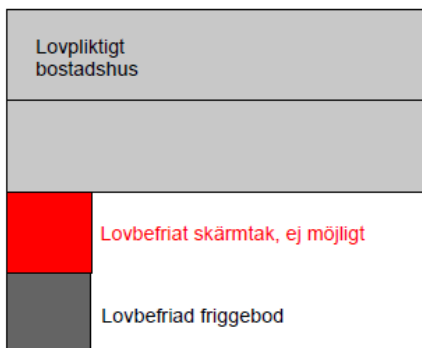
Skärmtak kan samtidigt ansluta till
både lovpliktig och lovbefriad
byggnad samtidigt.



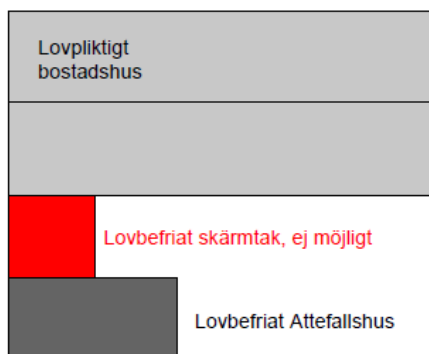
Ett skärmtak kan placeras med tre sidor fästa i omkringliggande fasader, oavsett om fasaderna tillhör en lovbeFriad eller lovpliktig byggnadsdel.



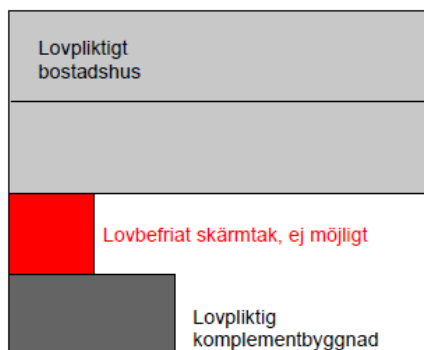
Lovbefriad skärmtak kan uppföras på lovbeFriad attefallstillbyggnad. Men först efter slutbesked har getts för tillbyggnaden.



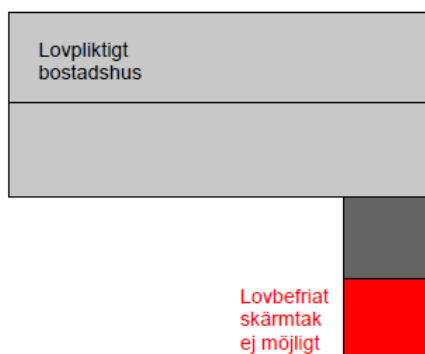
En friggebod måste vara fristående. I exemplet blir hela arean huvudbyggnad. Både skärmtak och friggebod prövas i nytt lov.



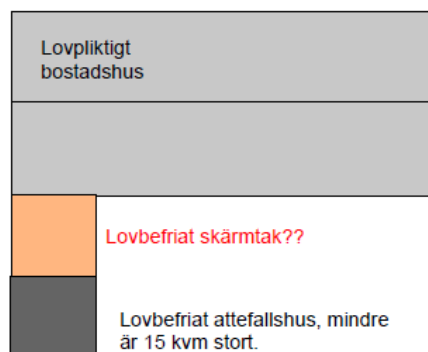
Attefallshuset måste vara fristående. Både skärmtak och attefallshus prövas i nytt lov.



Komplementbyggnaden är inte längre fristående, utan ska räknas in i huvudbyggnadens byggnadsarea. Bygglov prövas för tillkommen yta för skärmtak.



Lovbefriat skärmtak kan inte uppföras på lovpliktig byggnad som uppförts utan lov. Gäller även om åtgärden är preskriberad.



MÖJLIGT? Kan ett attefallshus som inte är mer än 15 kvm omvandlas till en attefallstillbyggnad om ett bygglovsbefriat skärmtak uppförs mellan de båda byggnaderna?



Solceller/solfångare

Det kan anses innebära en förvanskning beroende på utformningen. Om en anmälan kommer in behöver vi bedriva tillsyn vilket kan leda till att solcellerna behöver monteras ner. Därför kan man som sökande ansöka om ett frivilligt lov som vid ett godkännande försäkrar sökande om att de får behålla solcellerna. **Detta ställningstagande har fastställts på stadsbyggnadsförvaltningen den 16 mars 2023.**

Solcellspaneler som följer byggnadens form kräver inte bygglov förutom i fyra fall.

1. Det står i detaljplanen att solcellerna kräver bygglov.
2. Det är på en kulturhistoriskt värdefull byggnad eller i ett kulturhistoriskt värdefullt område.
3. Det är inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse för totalförsvaret.
4. Integrerade solceller.

Även åtgärder som inte kräver bygglov måste som huvudregel följa detaljplanen för området samt ha god form-, färg- och materialverkan. Om någon har gjort en åtgärd som strider mot detaljplanen eller anses förvanska bygganden kan stadsbyggnadsnämnden besluta att fastighetsägaren ska göra rättelse och återställa byggnaden. Detta även om åtgärden inte kräver bygglov. Men om man har ansökt om och fått ett frivilligt bygglov är man fredad mot framtida ingripanden från nämndens sida. Vi brukar därför rekommendera att man ansöker om frivilligt bygglov om man vill göra en bygglovsbefriad åtgärd som strider mot detaljplanen.



Strandskydd

Bra att veta om strandskydd.

Utdrag ur lagen (1998:811) om införande av miljöbalken:

- 10 § Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan skall inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.
- 10 a § Strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Observera att 10 § inte nämner alla de äldre planvarianter som enligt övergångsbestämmelserna till PBL ska anses vara detaljplaner utan bara generalplaner, stadsplaner och byggnadsplaner.



Takkupor

Katarina kollar upp och återkommer.

Artikel under granskning



Tidsbegränsade beslut

Alla tidsbegränsade lov ska ha en bevakning på 3 månader innan det beslutade lov löper ut. Sökande/Fastighetsägare ska bli informerad brevledes. Mall finns i ByggR.

Motivering till varför sökande söker ett tidsbegränsat lov.
Motiveringen ska tydligt redogöra varför.

Ansökan ska alltid innehålla, även vid förlängning av tidsbegränsat lov:

- Verksamhetsbeskrivning
- Avvecklingsplan inkl motivering

Redigera texten

1. För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov.

Man ska visa att den aktuella platsen, endast är en övergående lösning i avvaktan på att ett konkret permanent alternativ, på annan plats och i en tillräckligt nära framtid, kommer att finnas färdig att tas i bruk eller att en enskild omständighet eller händelse har utlöst det nu aktuella behovet som på ett uppenbart sätt kan anses vara övergående.

2. Åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov. Det är alltså inte tillräckligt att åtgärden endast ska pågå under begränsad tid eller att det är lätt att montera ner den. Det är den sökande som ska visa att behovet är tillfälligt. Det kan exempelvis göras genom att beskriva varför behovet är tillfälligt. I vissa fall kan dock behovet vara långsiktigt men åtgärden på den aktuella platsen är en tillfällig lösning. I sådana fall ska sökanden redovisa en konkret och realistisk lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet går ut, exempelvis att behovet ska tillgodoses på en annan plats.

3. Att en åtgärd ska ha en tillfällig karaktär betyder två saker. Dels betyder det att åtgärden i sig ska vara tillfällig. Det ska vara rimligt och realistiskt med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återgå till ett planerligt användningssätt. Dels betyder det att åtgärden ska tillgodose ett tillfällig behov.

4. Det måste även göras en bedömning om det är lämpligt att ge tidsbegränsat bygglov i varje enskilt fall (RÅ 1991 not. 162). En lämplighetsprövning måste göras, vilket innefattar en avvägning mellan de intressen som talar för åtgärden och de motstående allmänna och andra intressen som skyddas av plan- och bygglagen och annan lagstiftning.



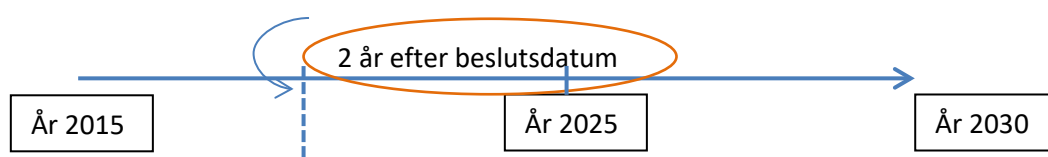
5. *Avvecklingsplan behöver redovisas hur åtgärden ska återställas till nuvarande utseende och användning.*

Förlängning av tidsbegränsat bygglov

Andreas och Maria kollar upp hur vi ska hantera förlängning av tidsbegränsat lov

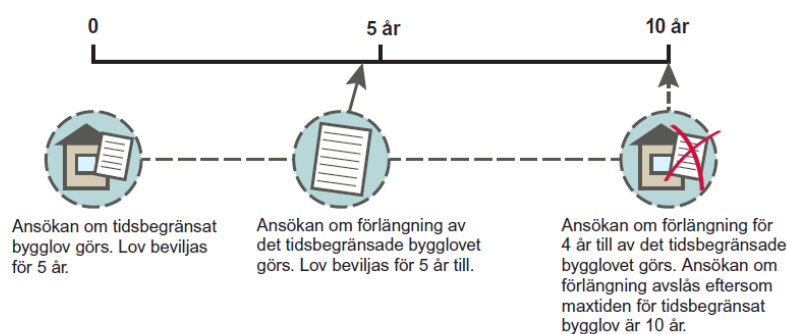
Man kan endast förlänga ett tidsbegränsat lov om det finns ett utfärdat slutbesked.

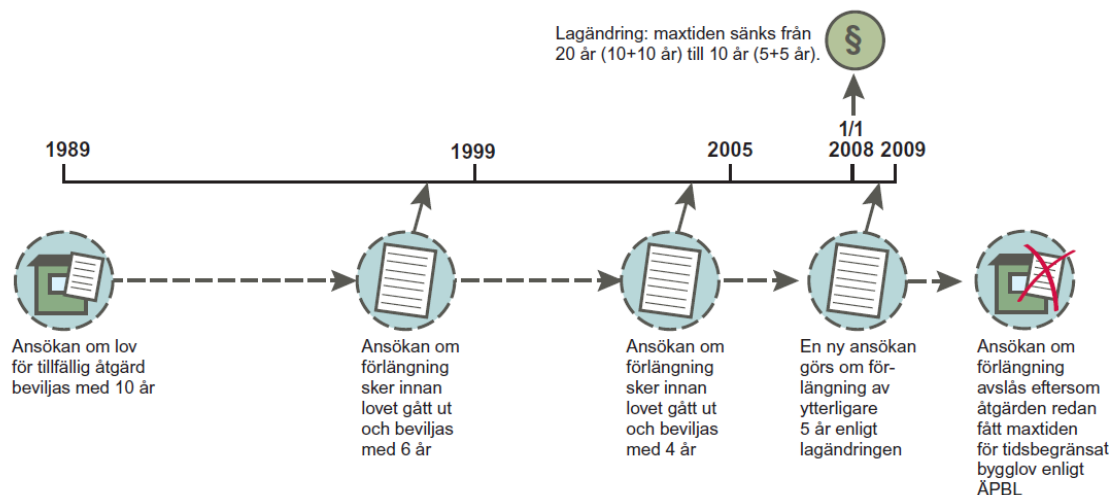
Man kan ansöka om förlängning tidigast 2 år innan tidsbegränsningen löper ut. Detta beror på att åtgärden i beslutet ska påbörjas senast 2 år efter beslutsdatum.



Text från Boverket december 2013

- Kommunen ska ge permanent bygglov i första hand om kraven är uppfyllda. Men om det inte går kan man söka ett tidsbegränsat bygglov. Då måste något eller några krav för permanent bygglov enligt PBL vara uppfyllda (PBL 9 kap. 30–32 §§).
- I PBL finns reglerna för när byggnadsnämnden måste bevilja ett tidsbegränsat bygglov, och i vilka lägen nämnden själv avgör om den beviljar ett sådant bygglov.
- Alla generella bestämmelser om hur man ska hantera lovärenden gäller även för tidsbegränsade bygglov, t.ex. att kommunen ska underrätta alla kända sakägare.





I detaljplanen får byggnadsnämnden bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader. Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om sökande/fastighetsägare underlåtit att begära förlängning av ett tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov.

Högst sammanlagt 15 år gäller även för tidsbegränsade lov som beslutats före den 11 maj 2011. Utgå från gällande taxa vid debitering av förlängning av tidsbegränsade lov.



Upplag

Sopbehållare

Nedgrävda sopbehållare kräver inte bygglov. Hänvisa sökande/frågeställaren till NSR för vidare dialog. Se bild nedan:



Artikel införd 2019-03-04

Artikel uppdaterad 2023-06-16

Sopkärl för enbostadshus

Upp till 3 kärl är inte bygglovspliktiga. Tänk på att om man bygger in kärlen, så kan det betraktas som mur/plank.

Artikel införd 2023-06-16

Klädinsamling

Kärl för insamling av kläder är bygglovspliktiga.

Artikel införd 2023-06-16



Uterum på flerbostadshus

För flera uterum på ett flerbostadshus räknar vi ihop den gemensamma ytan inför debitering. Inspektör tar sedan betalt för de enskilda interimistiska slutbeskeden.

Artikel införd 2021-08-25



Utgången lov – ej utfört

Vid lov som har utgått (sökta åtgärd inte har påbörjats inom två år från dagen beslutet vann laga kraft), ska det skickas ut ett informationsbrev. Brevmall placering i ByggR: Info - Sökanden utgången lov.

- Anteckna ”-ej utfört” i rubriken i ärenderubriken.
- Lägg en bevakning på händelsen Info – sökande utgången lov

Artikel införd 2018-01-01



Utstickande byggnadsdelar

Katarina kollar upp

Utstickande byggnadsdelar över prickmark eller allmän platsmark får inte ha en lägre höjd än 3 meter. På en höjd mellan 3-5 meter får byggnadsdelar sticka ut 1,5 meter. Över 5 meter finns det ingen gräns i svensk standard om hur långt ut en byggnadsdel får sticka ut.

Artikel införd 2017-11-06



Vepor

Utspända vepor (inte fladdrande flaggor) är bygglovspflichtiga oavsett om de avser reklam eller inte.
Tidsbegränsade bygglov 6 månader.

Artikel införd 2018-01-01



Vindsinredning

Om vi har en bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus och sökande inte väljer att inreda övervåning krävs det bara en anmälan om man sedan väljer att inreda övervåningen/vinden (på grund av att ventilation, konstruktion, brandskydd och planlösning kan påverkas). Anmälan hanteras av byggnadsinspektör i form av "Anmälan för väsentligt ändrad planlösning".

Bygglov krävs som vanligt om man sätter in takfönster eller takkupa (eller anmälan för attefallstakkupa). Vi hanterar då ärenden separat, ett för bygglov och ett för anmälan.

Anledning att det inte krävs lov för att inreda vind i befintligt bostadshus är på grund av att det inte är någon väsentlig ändring utan utrymmen används fortfarande som bostadsutrymme.

Ny lägenhet kräver lov (eller attefallsanmälan).

Artikel införd 2018-03-27

Artikel uppdaterad 2023-06-16



Våning och vind

Våning och vind :

1. Väggar på sidorna (vertikala) = våning oavsett takhöjd (man kan diskutera gränsdragningen mellan luftspalt och våning)
2. Tak på sidorna (lutande) + bostadsrum eller arbetslokal kan inredas + byggnadshöjd mer än 700 mm högre än vindbjälklagets översida = våning
3. Tak på sidorna (lutande) + bostadsrum eller arbetslokal kan inte inredas + byggnadshöjd mer än 700 mm högre än vindbjälklagets översida = vind
4. Tak på sidorna (lutande) + byggnadshöjd mindre än 700 mm högre än vindbjälklagets översida = vind

DOM MÖD 2016-01-22 P 2307-15

En dom (MÖD 2016-01-22 P 2307-15) där lutningen var 76 grader och det räknades som vind. Det är alltså en säker lutning för sökanden!

Lägg upp DOM som finns på takkupa. Obs! Katarina håller på att kolla upp gällande takkupa 2023-06



Vård

Vård som ej kräver övernattning (tandläkare, plastikkirurgi osv) går att pröva där detaljplanen anger Kontor och Handel som användning. Grannar ska höras även om man anser att användningen inte strider mot detaljplan (som olägenhet). Vårdboende (exempelvis LSS) kan prövas vid bestämmelse om Bostad om de boende har enskilda kontrakt.

Korttidsboende - tolkning

Maria tar upp på samsyn - gestaltning

Artikel införd 2018-01-01



Väderskydd

Från 1 juli 2017 krävs det inte längre bygglov för nybyggnad av ett fristående väderskydd för kollektivtrafiken om byggnaden inte får en större byggnadsarea än 15 kvm och en taknockshöjd under tre meter.

Det gäller dock inte om väderskyddet placeras i direkt anslutning till ett annat väderskydd eller om det placeras inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt enligt 8 kap 13§.

En reklamskylt som utgör en del av ett väderskydd kan kräva bygglov inom områden med detaljplan, jfr 6 kap. plan- och byggförordningen (2011:338). Däremot krävs inte bygglov för en skylt som anger att det är en hållplats eller t.ex. vilken busslinje som stannar vid hållplatsen.

Bygglövsfrihet gäller både inom och utanför områden med detaljplan. Åtgärden ska följa gällande detaljplan och områdesbestämmelser (10 kap. 2 §).

Flera bygglovsbefriade väderskydd i närhet till varandra? Vår riktlinje är att det måste vara mer än fyra meter mellan varje väderskydd för att de ska räknas som bygglovsbefriade väderskydd. Närmre än fyra meter anser vi att de står i direkt anslutning till varandra. Det här är inte prövat i något överklagande.

Artikel införd 2018-01-17



Yttrande i SBN – föreläggande vid vite

Besvärshänvisning ska endast bifogas vid grundbeslutet (föreläggande vid vite).

Skicka kännedomskopia till fastighetsägaren vid begäran om utdömande.

Anvisning för överklagande skickar Mark- och miljödomstolen vid domslut om utdömande av vitet.

Artikel uppdaterad 2023-06-16



Ändrad användning

Denna punkt behöver gås igenom hösten 2023. Förslag att skapa en lista vad som är lovpliktigt eller inte.

Ändrad användning gäller byggnadens användning, inte tvunget planbestämmelsen. Exempelvis ett lager som ändras till industri, typ tillverkning, är en ändrad användning även om planbestämmelsen industri är en gemensam nämnare.

Ändring från restaurang till butik eller tvärtom kräver inte lov. Inredning av ytterligare lokaler kräver bygglov. **OBS! Troligtvis gäller inte denna tolkning. Samsyn krävs.**

Åtgärden att ändra från gymnastiksal till förskola är **lovpliktig** även om ändamålet skola gäller för båda.

Gym är planenligt inom handelsändamål i detaljplan.

Ändrad användning till tandläkarmottagning och vårdcentral utan övernattning är planenligt om det är inom handelsändamål i detaljplan och vi prövar det som liten avvikelse inom kontorsändamål.

Gym

Gym inom handel bedöms vara planenligt. Dock kan bygglov ändå krävas som det bedöms vara en väsentlig ändring, som t.ex. ändring från butik till gym.

Artikel införd 2020-03-11

Inreda garage till bostad

Bygglov krävs ej för att ändra garage till bostad för enbostadshus (garage till enbostadshus räknas redan som ett bostadskomplement), men det krävs en anmälan om man ska ändra bärande konstruktion, ventilation eller brandskydd. Om ändringen innebär väsentlig ändring av fasad krävs bygglov för fasadändring

Artikel införd 2018-03-27

Övernattningslägenhet i flerbostadshus

Övernattningslägenhet/gästbostad, det vill säga inte en permanent bostad, kräver inte bygglov om utrymmet redan är prövat som bostad. Övernattningslägenhet/gästbostad ses som ett bostadskomplement. Anmälan kan krävas. Tänk på att tillräckliga utrymningsvägar måste finnas i samtliga fall.

Artikel införd 2020-10-21



Bilagor

Arrendeavtal sjöbodar.pdf

sid 2

Råå 1_1 Sjöbodar.pdf (*situationsplan*)

sid 7



HELSINGBORG

KontraktsNr 0376-005
BILAGOR (3)

ARRENDEKONTRAKT

JORDÄGARE

HELSINGBORGES STAD
Mark- och exploateringsenheten

Organisationsnr
212000-1157

ARRENDATOR

NAMN
Berend Ries

Personnr/Org nr

Lidängsgatan 28
252 71 Råå

340209-9315

ARRENDETYP

Lägenhetsarrende

FASTIGHETSBETECKNING

del av Råå 1:1

AREAL

ca 33 KVM

ÖVRIGA RÄTTIGHETER

Arrendeställets belägenhet framgår av bifogade karta.
Arrendestället får ej användas till annat ändamål än det angivna. Ny byggnad får inte uppföras, och platsen får inte användas för upplag. Ej användas för övernattnig eller boende.

ARRENDEÄNDAMÅL

Sjöbod för fiskeutrustning

KONTRAKTSTID

Fr o m 18-03-01

t o m 19-02-28

ÅRLIG ARRENDEAVGIFT

Ettusenniohundraåttioasextio

(1980:-) kronor

FÖRFALLODAG

Sista vardagen före början av varje kalenderår fr o m 180301.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Bilaga 3 (Index)

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilaga 2

UPPSÄGNINGSTID

Minst 3 månad före den avtalade arrendetidens utgång.

I annat fall är kontraktet förlängt på ett /1/ arrendeår varje gång.

KONTRAKTSANTAL

Två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

UNDERSKRIFT

Helsingborg 2017-09-10-23
Mark- och exploateringsenheten
JORDÄGARE


Pia Anderberg
Bitr. Förvaltare

ARRENDATOR


Berend Ries

ARRENDekonTRAKT

KontraktsNr 0376-005

BILAGA 1

ÖVRIGA

BESTÄMMELSER:

Arrendeavgiften regleras enligt bifogad indexklausul.

Området skall alltid hållas i välvårdat skick, **ingen ersättning** utgår till arrendatorn vid avflytt.

Samtliga befintliga byggnader och ev ändringar på dessa kräver alltid beviljat bygglov, och det är upp till arrendatorn att tillse att nödvändiga lov och dispenser finns.

INDEXKLAUSUL

JORDÄGARE

HELSEINGBORG'S STAD

Mark- och exploateringsenheten

HYRESGÄST

Berend Ries

KONTRAKTSNUMMER

0376-005

BASÅR

2016

BASTAL

318,00

HÖJNINGSMÅNAD

Oktober

Under hyrestiden skall, med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex, tillägg till hyran erläggas enligt nedanstående grunder.

Hyran är anpassad till bastalet för oktober månad basåret. Skulle konsumentprisindex någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed konsumentprisindex ändrats i förhållande till bastalet. Hyran skall dock aldrig sättas lägre än den ursprungliga.

Ändringen av hyran sker höjningsmånaden efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

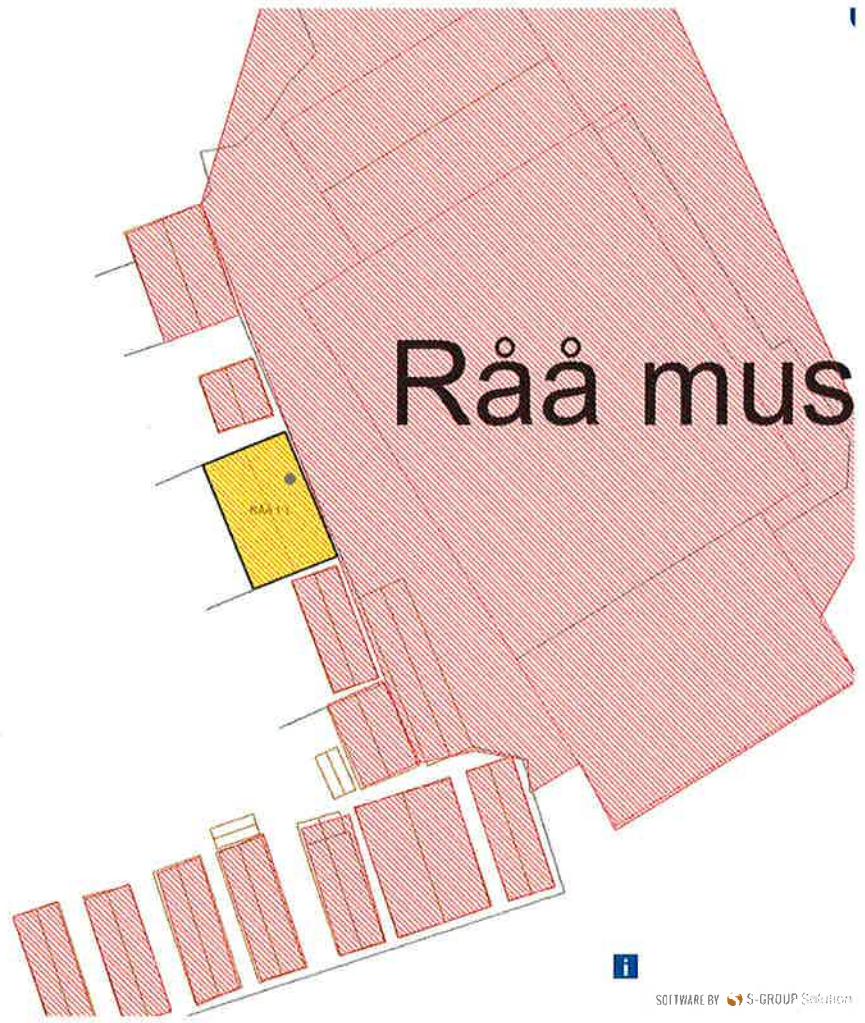


HELSINGBORG

Kontraktsbilaga 3

Upplåtelsevillkor för lägenhetsarrende 2017 Helsingborgs stad

1. Arrendeområdet är markerat på bifogad karta, se sista sidan i kontraktet.
2. Arrendestället utarrenderas i det skick det befins på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i vårdat skick.
3. Arrendatorn får inte utan jordägarens samtycke ta bort växande träd och buskar. Om jordägaren så påfordrar, är arrendatorn skyldig låta borttaga eller beskära träd och buskar, som är till uppenbar olägenhet för grannar eller trafik i området.
4. Arrendeområdet skall på jordägarens begäran, av arrendatorn hållas inhägnat på så sätt som jordägaren, och där så krävs, stadsbyggnadsnämnden bestämmer.
5. Arrendatorn eller hans dödsbo får inte utan jordägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätten till tredje part på någon del av arrendestället, och ej heller överlåta det till någon annan.
6. Arrendatorn medger att jordägaren, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och underhålla ledningar i eller över arrendestället. Detta innefattar även stolpar och infästningar på byggnader. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som kommer av att ledningar anläggs eller underhålls, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.
7. Arrenderätten får inte inskrivas i fastigheten.
8. På hägnad i övrigt får icke sättas reklamskyltar
9. Arrendatorn skall ombesörja och bekosta all renhållning på och invid arrendeområdet, inklusive tex snöröjning och sophämningsavgifter.
10. Jordägarens ombud skall vid anfordran äga obehindrat tillträde till arrendeområdet.
11. Arrendatorn skall betala på arrendestället belöpande avgifter till vägsamfällighet.



Kartunderlag för situationsplan över

RÅÅ 1:1

Nyttjanderätt medgiven 2023-10-03

OBS!

Gränsredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i lantmäterihandlingar.

Koordinatsystem: Sweref 99 13 30 Höjdsystem: RH2000

Skala: 1:500 Format för utskrift: A4

COPYRIGHT Stadsbyggnadsförvaltningen, Helsingborg



HELSINGBORG

