



Behöver jag bygglov?



Policydokument beslutat av byggnadsnämnden i Karlshamns Kommun 2008-12-10. Utgår ifrån en tolkning av PBL.

Plank eller Staket

Att avskärma sin fastighet har blivit allt vanligare. Det är viktigt att förstå om det är ett plank eller ett staket man bygger. Plank kräver alltid bygglov medan staket aldrig kräver bygglov.

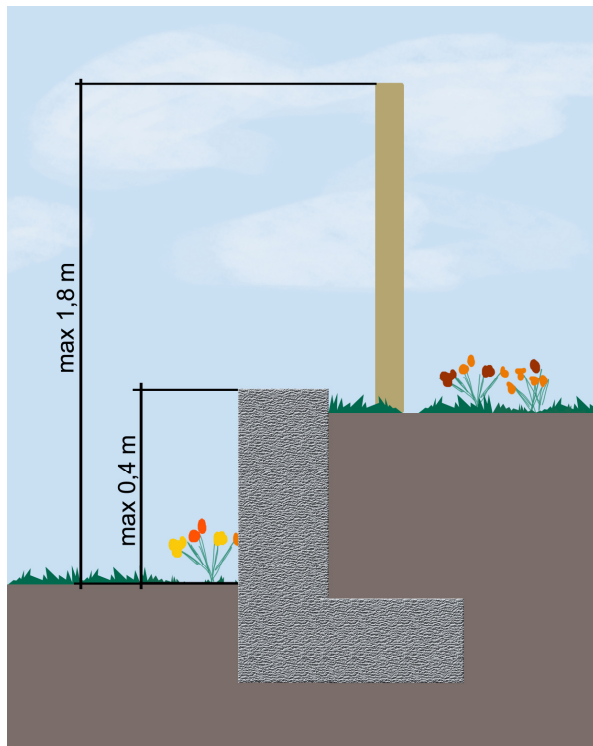
Ett staket är en avskärmning helt ovan mark som inte är högre än 1,10 meter vid högsta mätbara punkten. Staketet kan vara genomsiktig eller tät.



Staket är även en högre avskärmning om detta har minst 50% genomsiktighet ovan 1,10 meters höjd. Ovan 1,10 meter bör ingen enskild konstruktionsdel i staketet vara bredare än 15 centimeter. På bostadsfastigheter ska staket ej göras högre än 1,80 meter. Om inte staketet håller dessa mått betecknas det som ett plank och kräver då bygglov.

Om staket sammanbyggs eller förläggs i omedelbar närhet till en mur räknas muren som en del av staketet. Höjden räknas ifrån murens möte med marken till staketets överkant.

I vägkorsningar måste hänsyn tas till den så kallade siktriangeln. Staket eller plank högre än 0,8 meter från gatunivån är i dessa fall skymmande. Ta kontakt med stadsmiljöavdelningen för beräkning av siktriangeln på din fastighet.



Mur

Murar kräver bygglov, men vad är en mur? En mur är en konstruktion som avgränsar ett område på marken ifrån ett annat. Denna konstruktion kan vara fristående eller en så kallad stödmur. För att vi ska beteckna konstruktionen som en bygglovspflichtig mur måste den vara högre än 0,40 meter på högsta mätbara punkten.

Murar & Plank undantag i "friggebodslagen"

Man får anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset (en- och tvåbostadshus) om planket eller muren inte är högre än 1,80 meter och inte sträcker sig längre ut från huset än 3,6 meter samt inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Färga om samt materialbyte

Att färga om, byta material eller på annat sätt avsevärt ändra en byggnad utvändigt inom detaljplanerat område kräver bygglov. Inom Karlshamns stad, rutnätsstaden krävs oftare bygglov för utvändiga förändringar; tex byte av fönster och dörrar.

Färga om samt materialbyte, undantag i "friggebodslagen"

Om byggnaden är ett en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnad till sådan byggnad krävs ej bygglov om förändringen inte ändrar byggnadens eller områdets karaktär väsentligt. Är du osäker ta kontakt med stadsmiljöavdelningen.

Tillbyggnad

Inom detaljplan och samlad bebyggelse krävs bygglov för alla tillbyggnader. Bygglov krävs även för inglasning av uterum.

Utanför detaljplanerat område och utanför område med samlad bebyggelse, får man göra mindre tillbyggnader utan bygglov. Som mindre tillbyggnad räknas tillbygge som är max 50% av ursprungshusets storlek, dock max 30 kvm.

Komplementbyggnader

Garage, carportar med mera kräver i de flesta fall bygglov.

Komplementbyggnader till bostadshuset får göras utan bygglov om fastigheten ligger utanför detaljplanerat område samt utanför samlad bebyggelse. Byggnaderna får max vara 50% av bostadshuset, dock max 30 kvm.

Friggebodar

Friggebodar får byggas utan bygglov i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. En friggebod är en byggnad på max 15 kvm som har en taknockshöjd på max 3,0 meter och ligger minst 4,5 meter och ligger minst 4,5 meter ifrån fastighetsgränsen.

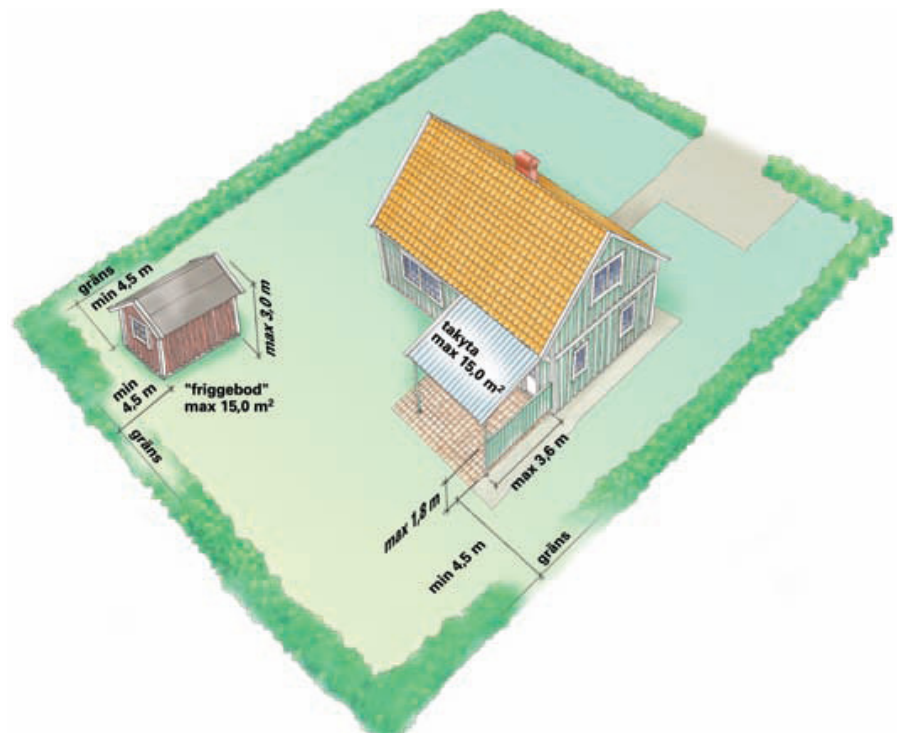
Man kan på en och samma fastighet bygga mer än en friggebod. Den totala ytan av samtliga friggebodar får ej överstiga 15 kvm.

Friggebod får placeras

närmare tomtgräns om grannen gett ett skriftligt medgivande.

Om kommunen är grannen (kommunen äger tex det flesta gator i stan) kan inget sådant medgivande ges utan bygglov måste sökas om man vill placera friggeboden närmre än 4,5 meter.

Om friggeboden ligger nära havet eller annat vattendrag kan det krävas en strandskyddsdispens.



Altan, Balkong & Skärmtak

Altaner och terrasser med tak kräver normalt bygglov. Altan som endast är en uppbyggnad på marken trallgolv eller liknande kräver ej bygglov. Skärmtak och balkonger kräver i normalfallen bygglov.

Undantag i "friggebodslagen" för skärmtak

Till bostadshuset får skärmtak på max 15 kvm byggas till exempel över uteplats eller entré utan bygglov. Detta skärmtak får ej sträcka sig närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Skärmtaket får ej vara en del av huvudbyggnadens takfall.

Markbeläggningar

Plattläggning eller byte ifrån ett markmaterial till ett annat på del av fastighet kräver ej bygglov. Marklov krävs om markens höjdläge förändras mer än 0,5 meter.

Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader för jordbruk och skogsbruk kräver ej bygglov inom områden som inte omfattas av detaljplan eller samlad bebyggelse. Bygglovbefriad ekonomibyggnad ska vara direkt kopplad till fastighetens huvudsakliga näring. Gäller alltså ej byggnader för bostadens behov till exempel garage för privatbil.

Skyltar

Skyltar som placeras på huset eller fristående inom detaljplan kräver bygglov. Även att byta en skylt mot en annan kräver bygglov. Gäller ej skyltar som redogör fastighetens adress till exempel husnummer.



Ord förklaringar

PBL	- Plan- och bygglagen
Friggebodslagen	- PBL 8 kap 4 § (gäller endast en och tvåbostadshus)
Fastighet	- Marken där byggnaderna finns. I de flesta fall samma som tomten.
Fastighetsgräns	- Skärningslinjen mellan två fastigheter.
Samlad bebyggelse	- Område utanför detaljplan med flera bostäder eller lokaler samlade i en grupp. Vilka fastigheter som innefattas av samlad bebyggelse är beslutat av byggnadsnämnden.
Detaljplan	- Dokument som beskriver och reglerar ett områdes användningsområden.
Komplementbyggnader	- Byggnader som kompletterar huvudbyggnaden. Exempelvis garage, carport eller förråd.
Ekonomibyggnader	- Byggnader som behövs för den huvudsakliga driften av jord- eller skogsbruksfastigheter.
Altan/terrass	- Iordningställt utomhusområde ofta strax utanför bostadshus på bottenvåningen/markplanet.
Balkong	- Uteplats till våningsplan ovan markplanet.

Vid frågor eller oklarheter kontakta:
Samhällsbyggnadsförvaltningen Karlshamns Kommun
0454-810 00, samhallsbyggnad@karlshamn.se