

Policy för bygglovsfrågor i Höörs kommun

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

Detta dokument uppdateras löpande efter varje nytt beslut.

Dokumentet ska finnas tillgängligt på kommunens hemsida.

ASPEKTER OCH INTRESSEN SOM ALLTID SKA BEAKTAS

Områden som omfattas av strandskydd och landskapsbildskydd.

Områden av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv.

Bebyggelsemiljöer och byggnader utpekade i Kulturmiljöprogram 2012 och i Bebyggelseinventering 1985.

Trafik-, brand- och annan säkerhet.

STRANDSKYDD- OCH KULTURMILJÖOMRÅDEN

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

Även åtgärder som varken kräver bygglov eller anmälan enligt PBL inom strandskyddsområden, till exempel friggebodar och altaner, kräver dispens enligt miljöbalken.

Följande områden omfattas inte av strandskyddsreglerna:

1. Strandnära tätortsområden i Höörs kommun som var stadsplanerade 1975.
2. Strandnära områden i Höörs kommun vid dammar, våtmarker och vattendrag som anlagts efter 1996.

CAMPING ELLER SNARLIK VERKSAMHET

Anläggande av camping eller snarlik verksamhet utanför sammanhållen bebyggelse och utanför detaljplanerat område är bygglovsbefriat i Höörs kommun om verksamheten består av upp till 2 enheter. (cirka 20 kvm per enhet) Detta gäller inte eventuella bygglovspliktiga byggnader.

Inom sammanhållen bebyggelse och detaljplanerat område krävs bygglov för anläggning av camping eller snarlik verksamhet. I bygglovsprövningen ska alla aspekter utredas och eventuella andra tillstånd sökas parallellt.

HUSVAGNAR OCH LIKNANDE

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

BYGGLOVBEFRIADE ÅTGÄRDER I KULTURMILJÖ

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

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

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

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

SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

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

ENSKILT BELÄGNA ENBOSTADSHUS

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

Tillbyggnad av huvudbyggnad på maximalt 40 % men inte mer än 40 kvm. Byggs mer så krävs bygglov.

Uppförande av komplementbyggnad upp till 40 kvm om den inte dominerar över huvudbyggnaden och förläggs minst 8 meter från andra byggnader.

Fasad- och takförändringar som inte berör bärande delar.

POOLER OCH POOLTAK

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

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

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

TAKFÖNSTER SAMT FÖNSTER OCH DÖRRAR

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

ÅTGÄRDER UNDER PÅGÅENDE BYGGPROCESS

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

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

SOLPANELER OCH SOLFÅNGARE

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

Förutsättningar:

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

Observera att även åtgärder som inte behöver lov eller kräver anmälan ska uppfylla krav på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska

skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tas tillvara.

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

Annars:

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

BYGGLOVSBEFRIADE MURAR, PLANK, OCH STAKET SAMT MARKFÖRÄNDRINGAR

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

I Höör kommun är gränsen för marknivåförändring 50 cm. Större markförändringar är lovpliktiga inom detaljplanlagda områden och inom sammanhållen bebyggelse.

Staket och plank upp till 1,2 meter över mark kräver varken bygglov eller anmälan.

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

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

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

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

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

Om grannar inte medger placering i gräns ska bygglovsbefriade staket, stängsel och murar placeras så att de kan uppföras och underhållas på den egna fastigheten.

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

Spaljéer och pergolor utan tätt tak är gallerkonstruktioner bland annat avsedda för stöd för trädgårdsväxter, dessa ses som ett trädgårdsarrangemang och är inte bygglovspliktiga.

Stängsel och grindar kräver inte bygglov.

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

Höjder räknas från den lägsta eller högsta marknivån.

** Öppenhetsgraden är ett sätt att ange inhägnadens genomsläpplighet och räknas i procent. Öppenhetsgraden gäller för varje del av inhägnadens längd och kan inte kompenseras genom glesare delar på annan del av tomten. Vid beräkning av öppenhetsgraden räknas såväl ytan för stomme som för spjälor/plankor. Glas och plexiglas räknas inte som öppet.*

Underlag:

1. Områden med strandskydd
2. Områden med landskapsbildskydd
3. Riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv
4. Kulturmiljöprogram 2012
5. Bebyggelseinventering 1985

Lagar som berör frågeställningar om bygglovsbefrielse och liknande

Plan- och bygglagen 9 kap 3-6 §§, 8 kap 13 §.

Bygglovsbefriade byggnadsåtgärder ska uppföras enligt gällande regler och förordningar samt på ett sådant sätt att de inte innebär olägenhet eller fara för andra och anpassas till omgivningarna, PBL 2 kap 6 §.

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