

Lokal tolkning av begrepp i

Plan- och bygglagen (2010:900)

och

Plan- och byggförordningen (2011:338)

m fl

Vägledning för hur plan- och bygglagen kan tolkas.

Inledning

Nya plan- och bygglagen träder i kraft 2 maj 2011. Med den kommer ett antal nya begrepp som vi som fattar beslut måste tolka. Som myndighet har vi en skyldighet att behandla alla lika (likabehandlingsprincipen), och det blir därför viktigt att alla vi på Tierps kommun gör samma tolkning av de olika begreppen.

Eftersom lagen är ny finns inte rättspraxis till hjälp för tolkningen. Därför har vi tagit fram denna vägledning med riktlinjer för hur vi väljer att tolka lagen till dess sådan rättspraxis finns.

Dokumentet ska ses som just riktlinjer. Finns särskilda skäl kan tolkningen i det enskilda fallet göras snävare eller vidare, men i normalfallet bör riktlinjerna följas.

Dokumentet är antaget av kommunstyrelsen 2011-04-19 § 101 (Dnr Ks2011.170)

PBL 4 kap 2 § – Krav på detaljplan

PBL 4 kap 2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
 - a) byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
 - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Följande riktlinjer ska fungera som ett stöd i handläggningen av förhandsbesked som avser lokalisering av fler än tre hus. De fastställer hur kommunen ser på kravet på detaljplan enligt 4 kap 2 § plan och bygglagen.

Riktlinjerna ska hanteras som en vägledning och en bedömning från fall till fall skall alltid göras. Kriterierna i 2 kapitlet 5-7 §§ skall beaktas särskilt med hänsyn till vattenförsörjning, kommunikationer och kommunal service. Om någon av dessa frågeställningar inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt inom ramen av ett förhandsbesked eller bygglov skall detaljplan upprättas.

Generella riktlinjer för bedömning enligt 4 kap 2 §

I de fall som sakägare har invändningar mot bebyggelsen bör möjligheten att upprätta detaljplan alltid beaktas oavsett dessa riktlinjers utformning.

Inom områden utan utpekade allmänna intressen

1. Nyetablering av bebyggelsegrupp – detaljplan bör upprättas vid 10 hus eller fler.
2. Komplettering av bebyggelsegrupp – detaljplan bör upprättas när det sammanlagda antalet är 20 hus eller fler.

Inom områden med utpekade allmänna intressen

1. Nyetablering av bebyggelsegrupp – detaljplan bör upprättas vid 5 hus eller fler.
2. Komplettering av bebyggelsegrupp – detaljplan bör upprättas när det sammanlagda antalet är 10 hus eller fler.

Bedömning enligt 4 kap 2 § inom kustzonen

För kustnära områden bör särskilda riktlinjer gälla på grund av vattenförsörjning, kommunal service och kommunikationer, bevarandointressen, fritidsbebyggelse mm. Exakt avgränsning av kustpåverkat område och de kriterier som skall gälla kommer att klargöras i en kustutredning. Kustutredningen syftar till att särskilt peka ut områden där ny bebyggelse kan tillkomma med hänsyn till allmänna intressen. Generellt bör följande gälla tills vidare:

1. Kustzonen omfattar allt norr om 76:an.
2. Inom kustzonen bör inte en generell gräns för antal tomter med detaljplanekrav gälla. Även enstaka tillskott kan bli en utslagsgivande faktor för en detaljplanering enligt 4 kap 2 § första stycket 3.
3. Inom utpekade allmänna intressen bör tillståndsgivningen för ny bebyggelse vara restriktiv innan kustutredningen är klar.
4. Utanför utpekade allmänna intressen bör 2 kapitlet 5-7 §§ särskilt beaktas med hänsyn till vattenförsörjning, kommunikationer och kommunal service. Om någon av dessa frågeställningar inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt inom ramen av ett förhandsbesked eller bygglov skall detaljplan upprättas i enighet med 4 kap 2 § PBL.

Begreppsförklaringar

Allmänna intressen

- Riksintressen och särskilda bestämmelser enligt 3 och 4 kap miljöbalken
- Förordnanden enligt 7 kap miljöbalken
- Grundvattenskydd, kommunala vattentäkter
- Kommunala och regionala program för naturvård, kulturmiljövård, värdefull skogsmark och odlingslandskap
- Upplandsleden

PBL 2 kap 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

PBL 2 kap 6 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

PBL 2 kap 7 §

7 § Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,
2. torg,
3. parker och andra grönområden,
4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och
5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

PBL 9 kap 2 § första stycket 3c – Solfångare/solceller

PBL 9 kap 2 §

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

PBL 9 kap 5 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov.

Bygglov **krävs** inom detaljplanerat område enligt PBL 9:2 första stycket 3c (byte av tak/fasadmaterial, alt fasadändring) om solfångare/solceller placeras:

- på tak men inte parallellt med takfallet
- på fasad
- på byggnad med skyddsbestämmelser (q-märkning el motsv)

Bygglov **krävs inte** om solfångare/solceller placeras:

- utanför detaljplan
- stående fritt på marken
- platt på taket, parallellt med takfallet inom detaljplan (gäller ej byggnad med skyddsbestämmelser)

PBL 9 kap 6 § – Bygglovsfrihet för en- och tvåbostadshus

PBL 9 kap 6 §

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

- **Liten tillbyggnad** innebär
 - o Max 30% av den ursprungliga byggnaden (byggnad som det finns bygglov för)
 - o Max 25 m² (bruttoarea)
 - o Får inte dominera över den ursprungliga byggnaden.
- Med **komplementbyggnad** menas byggnad som utgör ett komplement till bostadshuset, t ex garage för privat personbil, gäststuga, hobbyväxthus, lekstuga, vedbod o dyl. Byggnader för en verksamhet är inte bygglovsbefriade, t ex garage för firmabil, kontor, butik osv.
- Begreppet **omedelbar närhet av bostadshuset** innebär inom 25 m från bostadshuset, dvs hela komplementbyggnaden ska finnas inom avståndet.
- **Berörd granne** avser ägare till intilliggande bostadsfastighet, skogs- eller jordbruksmark. Ägare till gatu- väg- eller parkmark kan inte ses om berörd granne enligt förarbetena till lagen. Placering närmare gränsen än 4,5 m mot gatu- väg- eller parkmark kräver således bygglov.

PBL 9 kap 31 § punkt 3 – Liten avvikelse

PBL 9 kap 31 §

Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från gällande detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § 3 b eller c,
2. avvikelsen endast består i att åtgärden avses att vidtas på en fastighet eller ett byggnadsverk som avviker från detaljplanen eller områdesbestämmelserna och den avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), eller
3. avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte. I fall som avses i första stycket 2 och 3 ska en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare har godtagits.

I normalfallet kan liten avvikelse tolkas inom följande ramar. En individuell prövning görs i varje fall, ramarna är vägledande:

- **Prickmark** – Max 20 % eller 15 m² av den totala byggnadsarean kan få placeras på prickmark om det i övrigt är lämpligt. Byggnad placerad på prickmark mindre än 4,5 m från gata kan inte räknas som en liten avvikelse.
- **Area** – Tillåten största area kan överskridas med max 10 % eller 40 m² om det i övrigt är lämpligt.
- **Avstånd till gräns** (4,5 m regeln) – Villa kan få placeras 3,0 m från gräns om det i övrigt är lämpligt med hänsyn till grannar, brandskydd o dyl. Uthus/garage i 1 våning kan få placeras 1,0 m från gräns om det i övrigt är lämpligt.
- **Antal byggnader** – Ytterligare en mindre komplementbyggnad kan accepteras om tillåten byggnadsarea inte överskrids.
- **Höjd** – Tillåten höjd kan överskridas med max 10 % eller 1,0 m om det i övrigt är lämpligt.
 - En takkupa med en fasadlängd på max 1,6 meter påverkar inte byggnadens höjd eller våningsantal.
 - Takkupa eller takkupor som är bredare än 1,6 m påverkar byggnadens höjd och ev våningsantal när de är placerade på beräkningsgrundande fasad.
 - Takkupa eller takkupor som tillsammans upptar mer än 1/3 av takets längd placerade på beräkningsgrundande fasad är volymskapande och dominerar byggnaden så mycket att detta inte kan bedömas som en mindre avvikelse från antalet våningar eller byggnadshöjd.
- **Antal våningar** – Endast i fall då takkupa höjer byggnadshöjden så att vind räknas som våning kan ett överskridande av antal våningar accepteras, dock enbart om kupan är väl anpassad till byggnaden och området, inte är dominerande och det i övrigt är lämpligt.
- I nya planer där genomförandetiden inte har gått ut ska avvikelser tillåtas endast i undantagsfall.

- I områden med stort kulturhistoriskt värde ska en restriktivare bedömning göras angående vad som är en liten avvikelse.
- Om en planbestämmelse har förlorat sitt syfte kan i vissa fall större avvikelse tillåtas (t ex prickmark mot gamla E4 i Månkarbo)
- I vissa fall kan två avvikelser accepteras. Avviker åtgärden på tre eller fler sätt är den normalt sett inte en liten avvikelse.

PBL 10 kap 10 § punkt 1 – Små ändringar av en- eller tvåbostadshus

PBL 10 kap 10 §

Trots 9 § krävs det inte någon kontrollansvarig i fråga om

1. små ändringar av en- eller tvåbostadshus, om byggnadsnämnden inte beslutar annat, eller
2. andra små åtgärder enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 10 §.

Kontrollansvarig behövs normalt inte för:

- Balkong, enkel
- Burspråk
- Skärmtak
- Takkupa
- Tillbyggnad upp till 40 m² i ett plan utan våtrum
- Uterum/inglasad altan
- Installation av eldstad/rökkanal
- Installation av hiss, enkel
- Installation av anordning för ventilation
- Installation av vatten och avlopp
- Mindre ingrepp i bärande stomme
- Ändring av brandskyddet
- Underhåll av byggnad med skyddsbestämmelser (q-märkt)

PBL 10 kap 24 § – Utstakning

PBL 10 kap 24 §

Vid det tekniska samrådet ska man gå igenom

1. arbetets planering och organisation,
2. byggherrens förslag till kontrollplan och de handlingar i övrigt som byggherren har gett in,
3. hur förekomsten av tänkbart farligt avfall har inventerats, om samrådet avser en rivningsåtgärd,
4. behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök eller av andra tillsynsåtgärder,
5. behovet av en byggfelsförsäkring eller ett färdigställandeskydd,
6. behovet av utstakning,
7. byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om kontrollplan eller startbesked, och
8. behovet av ytterligare sammanträden.

När byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 23 §, ska nämnden skyndsamt och inom den tid som anges i beskedet låta staka ut byggnaden, tillbyggnaden eller anläggningen och märka ut dess höjdläge, om det behövs med hänsyn till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt.

Om byggnaden eller anläggningen till sitt läge är direkt beroende av gränsen mot en grannes fastighet, ska grannen kallas till utstakningen.

Behov av utstakning föreligger vid ny fristående byggnad inom detaljplanerat område och område med primärkarta.

Områden med primärkarta:

- Bystaden
- Edvalla
- Ersta
- Fagerviken
- Fågelsundet
- Gudinge
- Karlholm
- Lövsta bruk
- Mehedeby
- Månkarbo
- Skärplinge
- Strömsberg
- Söderfors
- Tierp
- Tobo
- Vendel
- Örbyhus

PBF 6 kap 1 § punkt 7 – Murar och plank

PBF 6 kap. 1 §

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor,
2. upplag och materialgårdar,
3. tunnlar och berggrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvdrift,
4. fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,
5. radio- eller telemaster eller torn,
6. vindkraftverk som
 - a) är högre än 20 meter över markytan,
 - b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken,
 - c) monteras fast på en byggnad, eller
 - d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter,
7. murar och plank,
8. parkeringsplatser utomhus,
9. begravningsplatser, och
10. transformatorstationer.

- Mur över 0,2 m kräver lov, även stödmurar
- Plank under 1,1 m kräver inte bygglov, men får ej utgöra sikthinder för trafiken eller annan olägenhet.
- Plank över 1,1 m kräver lov
- Staket kräver inte bygglov. Som staket räknas avskärmningar med minst 50% genomsiktighet / genomsläpplighet

PBF 6 kap 5 § – Anmälan av eldstad och röckanal

PBF 6 kap 5 §

För åtgärder som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov krävs det en anmälan vid

1. rivning av en byggnad eller del av en byggnad som inte är
 - a) en komplementbyggnad,
 - b) en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, eller
 - c) en sådan byggnad som avses i 9 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900),
2. en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt,
3. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, röckanal eller anordning för ventilation i byggnader,
4. en installation eller väsentlig ändring av en anordning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt,
5. en sådan ändring av en byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden,
6. underhåll av ett sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har utfärdats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen (2010:900) eller motsvarande äldre föreskrifter, eller
7. nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk.

Om det vid sådana byggnadsåtgärder som avses i första stycket 2–5 kan antas uppkomma rivningsmaterial som innehåller sådant farligt avfall som avses i plan- och bygglagen eller miljöbalken, ska detta framgå av anmälan.

Anmälan **krävs**:

- Vid nyinstallation
- Vid byte till eldstad med högre effekt än den gamla
- Vid byte av eldstad, om den gamla inte har använts på så länge att brandskyddskontroll har hoppats över – dvs detta räknas som nyinstallation.
- Vid installation av kassett i öppen spis (pga att detta kan innebära stor förändring i rökgastemperatur)

Anmälan **krävs inte**:

- Vid byte till eldstad med lägre eller samma effekt i befintlig röckanal (om ingen brandskyddskontroll hoppats över)

Lag (1993:320) om byggförsäkring m.m. – Behov av byggförsäkring och färdigställandeskydd

LBF 1a §

I fråga om en- eller tvåbostadshus (småhus) gäller i stället för det som sägs i 1 § att en byggförsäkring ska finnas

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av en sådan försäkring.

Trots första stycket behöver en byggförsäkring inte finnas för åtgärder som enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov eller åtgärder som utförs av byggherren i egenskap av konsument av huset.

LBF 1b §

Den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (byggnadsnämnden) prövar behovet av en försäkring enligt 1 a § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 1 a § första stycket 1 besluta att någon byggförsäkring inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för åtgärden och försäkringen samt risken för allvarliga fel och skador.

LBF 13 §

Ett färdigställandeskydd ska finnas i fråga om småhus

1. vid en nybyggnad, och
2. vid en tillbyggnad eller åtgärd som är anmälningspliktig enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), om det finns behov av ett sådant skydd.

Ett färdigställandeskydd behövs dock inte, om åtgärden enligt 9 kap. 4 § plan- och bygglagen inte kräver bygglov.

LBF 14 §

Byggnadsnämnden prövar behovet av ett färdigställandeskydd enligt 13 § första stycket 2. Om ett småhus inte skall användas för permanent bruk, får nämnden trots bestämmelsen i 13 § första stycket 1 besluta att något färdigställandeskydd inte behövs.

Vid behovsprövningen skall byggnadsnämnden särskilt beakta de beräknade kostnaderna för näringsidkarens åtaganden och kostnaderna för färdigställandeskyddet.

Byggförsäkring och färdigställandeskydd bedöms behövas för tillbyggnader, anmälningspliktiga åtgärder samt nybyggnad av fritidshus om den beräknade produktionskostnaden överstiger 10 prisbasbelopp.