



Hur får jag bygga?

Information till dig som har
arrendetomt på Kopphuslandet



Älvkarleby
kommun

Vad får jag bygga på Kopphuslandet?

För Kopphuslandet finns tre detaljplaner som styr hur arrendetomterna får bebyggas.

Detaljplanerna anger att varje enskild arrendetomt får bebyggas för bostadsändamål med fristående hus.

Du hittar detaljplanerna för området på kommunens hemsida eller via länken:

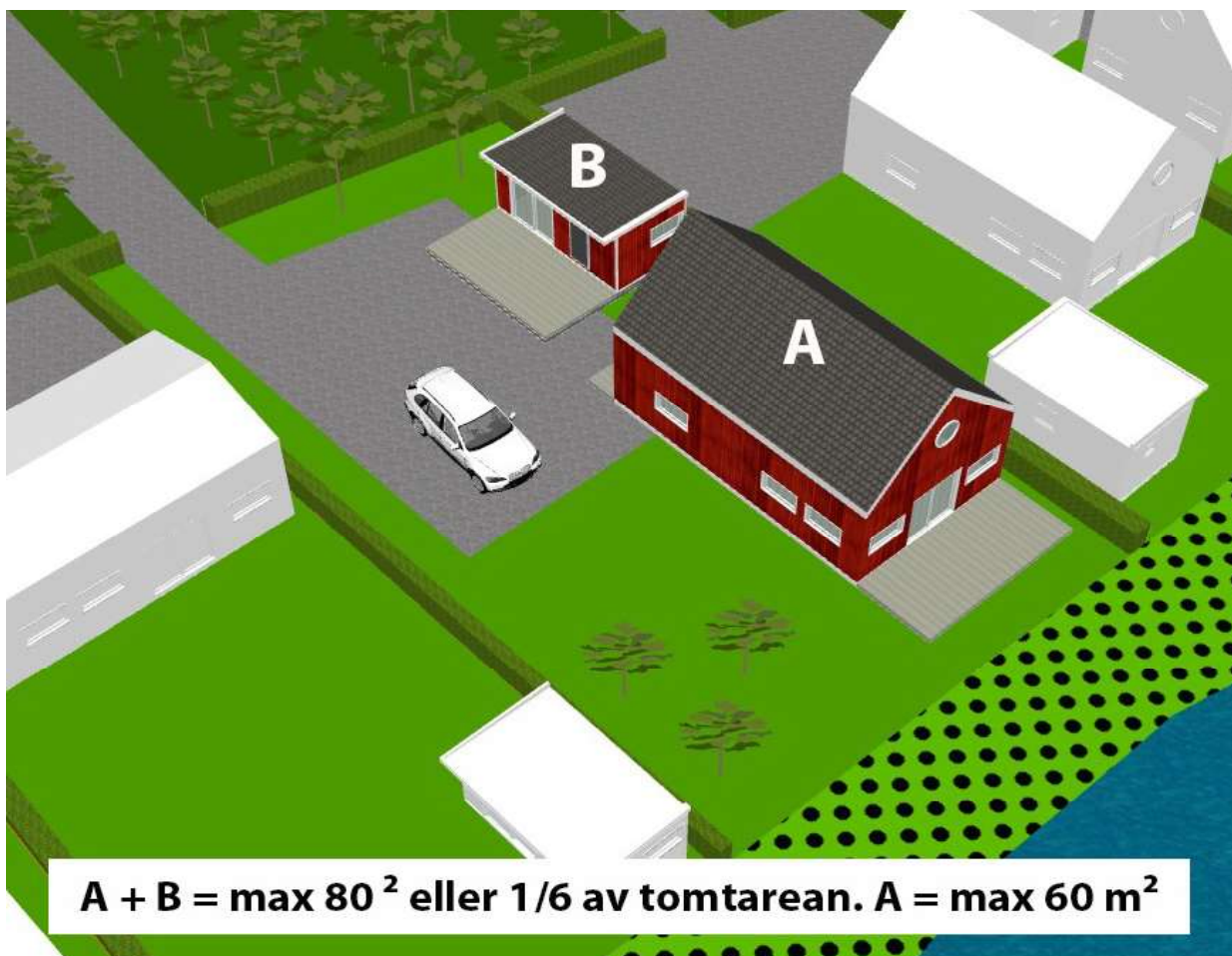
<https://gis.gavle.se/pubs/smart/?karta=planarkiv>

Största tillåten sluten byggnadsarea inom den utpekade kvartersmarken är 80 kvm, varav huvudbyggnaden får utgöra högst 60 kvm. Inom arrendetomten gäller dock att den totala byggnadsarean inte får överskrida 1/6 av tomtarean.

Total byggnadsarea
=
både öppen och sluten
byggnadsarea

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 3,5 m och för komplementbyggnad 2,5 m. I området får du inreda vinden, men inte bygga källare. Byggnader ska utformas med fasader av trä.

Med sluten byggnadsarea menar vi en byggnad som har väggar på mer än två sidor eller att mer än halva skärmtakets omkrets förses med väggar.



Bygglov

Det krävs bygglov bland annat för att uppföra nya byggnader, tillbyggnader, inglasade uterum, plank och murar/stödmurar samt göra ändringar på en fasad.

Bygglovsbefriade åtgärder

Vid en tomt med ett en- eller tvåbostadshus finns det flera åtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan. Dessa åtgärder får också utföras i strid mot detaljplanen.

För att åtgärderna ska kunna ses som lovbeFriade måste dock vissa förutsättningar uppfyllas. Uppfylls inte dessa förutsättningar krävs bygglov som vanligt.

Under rubriken *Avstånd till tomtgräns* hittar du mer information om vad som gäller.



Exempel på bygglovsbefriade åtgärder

Friggebod

I bostadshusets omedelbara närhet får du utan bygglov sätta upp en eller flera fristående komplementbyggnader, så kallade friggebodar.

Den sammanlagda byggnadsarean av alla friggebodar får inte vara större än 15,0 kvm. Den högsta höjden från mark till taknock får vara högst 3,0 m.

Skärmtak

Över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer får du utan bygglov uppföra skärmtak om skärmtaken tillsammans inte är större än 15 kvm.

Mur och plank

Inom 3,6 m från bostadshuset får du utan bygglov anordna en skyddad uteplats med mur eller plank. Muren eller planket får inte vara högre än 1,8 m från marken.

Vid placering av plank eller mur längre än 3,6 m från bostadshuset krävs bygglov för plank högre än 1,1 m och för murar högre än 0,5 m.

Altan

Inom 3,6 m från bostadshuset får du utan bygglov anordna en altan om altanen inte placeras högre än 1,8 m från underliggande mark.

Med bygglovsbefriad altan avses endast altangolv med räcke. Vid placering av altan längre än 3,6 m från bostadshuset krävs bygglov om golvet placeras högre än 1,2 m från underliggande mark.

Solceller

Solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form får monteras på byggnad utan bygglov.

Fasadändringar

Omfärgning av byggnader samt byte av taktäckningsmaterial får göras på byggnader utan bygglov om ändringen inte väsentligt påverkar byggnadens eller områdets karaktär. Då detaljplanen anger att byggnader ska uppföras med fasader av trä krävs det dock bygglov för ändring av fasadmateriäl.

Förvaring av båtar och husvagnar

Upp till två enheter i form av fritidsbåtar, husvagnar eller husbilar får säsongsförvaras inom tomten. Enheterna får inte användas som bostad, gäststuga eller likande under tiden den säsongsförvaras.

Till skillnad från andra bygglovsbefriade åtgärder får placeringen av fritidsbåten, husvagnen eller husbilen inte strida mot den gällande detaljplanen. Uppställningen får alltså inte placeras på område som i detaljplanen markerats med prickad mark.

Samma bestämmelser om avstånd till tomtgräns gäller som för övriga bygglovsbefriade åtgärder.

Uppställning under hela året kräver bygglov.

Eventuella tält m.m. som placeras över enheten under säsongsförvaringen är inte undantagna från kravet på bygglov.

Bryggor

Bryggor eller sammanhållna brygganläggningar för mindre än 8-10 båtar kräver inte bygglov. Då vattenområdet och de området som markerats med prickad mark i detaljplanen omfattas av strandskydd behöver du dock en strandskyddsdispens för att uppföra bryggor.

Anmälningsskyddade åtgärder

Vissa bygglovsfria åtgärder vid tomter med en- eller tvåbostadshus kräver en anmälan till kommunen. Åtgärderna får utföras i strid mot den gällande detaljplanen men får inte vidtas innan kommunen gett ett startbesked. För att åtgärderna ska kunna ses som lovbefriade måste dock vissa förutsättningar uppfyllas. Uppfylls inte dessa förutsättningar krävs bygglov som vanligt.

Tillbyggnad om 15 kvm

Till ett en- eller tvåbostadshus får du göra en tillbyggnad med en bruttoarea om högst 15 kvm. Tillbyggnaden får inte bli högre än det befintliga bostadshusets taknockshöjd.

Attefallshus

I bostadshusets omedelbara närhet får du sätta upp en eller flera fristående komplementbyggnader, så kallade Attefallshus.

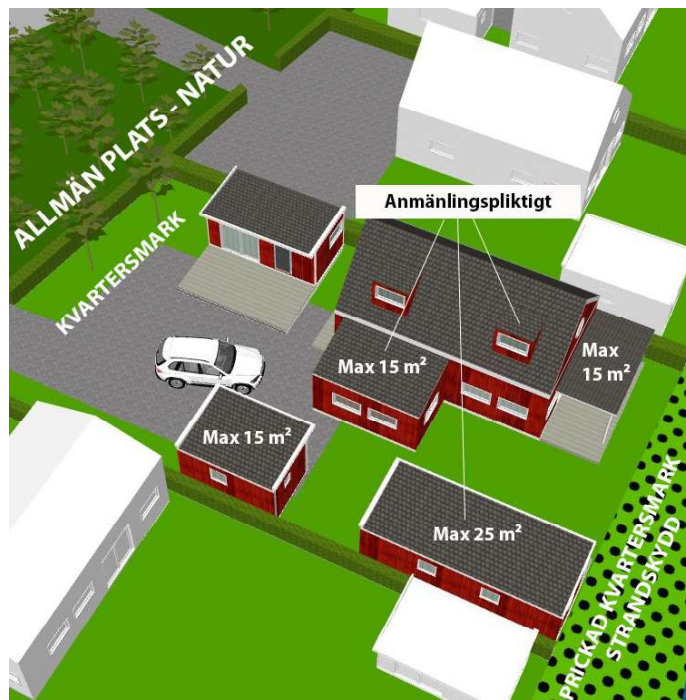
Den sammanlagda byggnadsarean av alla Attefallshus får inte vara större än 30,0 kvm. Den högsta höjden från mark till taknock får vara högst 4,0 m.

Byggnaden kan användas antingen som en självständig bostad eller som exempelvis förråd, gäststuga eller garage.

Takkupor

Till ett en- eller tvåbostadshus som saknar takkupor får du bygga högst två takkupor. Finns det redan en takkupa får du endast bygga en till. Takkuporna får tillsammans uppta högst halva takfallet. De får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Den anmälningsskyddade tillbyggnaden, komplementbyggnaden och takkuporna får byggas i strid mot den gällande detaljplanen.



Invändiga ändringar i byggnader

Det krävs även en anmälan för åtgärder som kan påverka byggnadens funktioner eller installationer.

Anmälningsskyddade åtgärder är bland annat ingrepp i bärande konstruktioner, planlösningar eller brandskyddet samt installation eller väsentlig ändring av eldstad, ventilation eller vatten- och avloppsinstallationer.

Avstånd till tomtgräns

De gällande detaljplanerna för området innehåller ingen bestämmelser om hur långt ifrån tomtgränsen du får bygga. Det är därför möjligt att få bygglov för en byggnad närmare gräns än 4,5 m utan att grannarna tillfrågas.

Bygglovsbefriade åtgärder får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 m.

I gräns mot annan arrendetomt kan en placering närmare gräns än 4,5 m tillåtas om samtliga arrende tomtsägare till berörd tomt ger sitt medgivande. Medgivandet bör vara skriftligt.

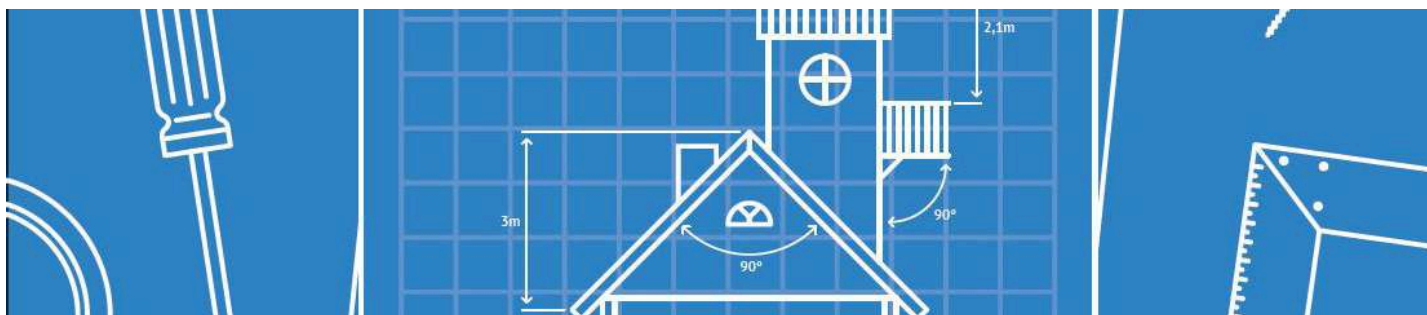
Byggnad eller tillbyggnad får dock inte placeras närmare än 4,5 m mot gräns mot område som pekats ut som allmän platsmark i de gällande detaljplanerna (naturmarken som sköts av föreningen).

För placering närmare gräns mot allmän platsmark eller om grannen inte ger sitt medgivande krävs ett vanligt bygglov för åtgärden.

Åtgärder som är bygglovsbefriade får placeras på mark som angetts som prickad mark (mark som inte får bebyggas) enligt den gällande detaljplanen.

Inom dessa områden är dock inte strandskyddet upphävt och man behöver ansöka om en strandskyddsdispens för planerade åtgärder.





Marklov

Det krävs marklov för att göra markförändringar om mer än 0,5 m genom schaktning eller fyllning. Observera att det även krävs bygglov om man ska anordna stödmurar som är högre än 0,5 m.

Inom i stort sett hela området krävs det marklov för att fälla träd med en diameter över 25 cm vid en höjd av 1 m över markytan. Detta gäller även för tänkta fällningar av träd inom de enskilda arrendetomterna.

Rivningslov

Inom detaljplanelagt område krävs rivningslov för rivning av byggnad eller del av byggnad. Krav på rivningslov omfattar även bygglovspliktiga komplementbyggnader.

Undantag från krav på rivningslov gäller för byggnader som får uppföras utan bygglov, så som friggeboden.

Gå vidare för information om strandskydd

Strandskyddsdispens

- vad gäller där du bor?

1. Behöver jag ansöka om strandskyddsdispens?

Du behöver strandskyddsdispens vid de flesta åtgärder inom 100 m från stranden. Det gäller alla typer av fristående byggnader och tillbyggnader, samt anläggningar som t ex gångstigar och soldäck. För stora förändringar av naturen på tomten, t ex fällning av flera träd, behöver du också dispens.

Åtgärder inom oprickad mark markerad för bostäder i detaljplanerna krävs oftast inte strandskyddsdispens. Det gäller även om du vill göra mindre ändringar, som t ex att fälla enstaka träd eller röja lite sly samt om du vill renovera och måla befintliga byggnader som ska stå kvar på samma plats i samma storlek.

2. När beviljas dispenser?

Om strandskyddets två syften fortsatt uppfylls och dispensen omfattar något av de sex särskilda skälen har du goda möjligheter att få dispens.

De två syften är:

- Naturmiljön för djur och växter får inte förstöras.
- Allmänhetens tillträde får inte begränsas.

De sex särskilda skälen är:

1. Din tomt är redan etablerad med hus och andra byggnader eller anläggningar.
2. Din tomt är väl avskild från stranden, t ex genom sammanhängande bebyggelse, större väg eller järnväg.
3. Anläggningen eller byggnaden måste för sin funktion ligga vid vattnet, t ex brygga eller båthus.
4. Utvidgning av pågående verksamhet (gäller endast företag).
5. Ett allmänt intresse som t ex infrastrukturanläggning, tätortsutveckling, naturum, badplats etc. (gäller för samhället eller föreningar).
6. Ett mycket angeläget intresse innebär mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär.

3. När är det svårt att få dispens?

- När du inte uppfyller villkoren i punkt två.

4. Vem kan söka dispens?

Vem som helst kan söka dispens var som helst.

Tänk på att även om du beviljas en dispens, behöver du fortfarande markägarens godkännande (enligt Jordabalken) för att kunna genomföra åtgärden.

5. Hur söker jag dispens?

- Fyll i blanketten Ansökan om strand- skyddsdispens på www.alvkarleby.se. Du är också välkommen att ringa oss på 026-830 00 så vi skickar den.
- Bifoga en karta över din tomt och markera önskade åtgärder. Vi hjälper dig gärna med att skriva ut en fastighetskarta.
- Bifoga även en fasadritning som visar hur byggnaden är tänkt att se ut. Alla ritningar ska vara skalenliga och måttsatta.

6. Vem beslutar om dispensen?

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om dispensen ska beviljas eller inte. Om den beviljas skickas beslutet till Länsstyrelsen som har tre veckor på sig att pröva beslutet. Detta innebär att Länsstyrelsen kan avslå dispensen.
- Beslutet får överklagas av en ideell förening eller en annan juridisk person som har till ändamålet att tillvarata naturskydds- eller miljöskyddsintressen, enligt 16 KAP 13-14 §§ Miljöbalken.
- Om Samhällsbyggnadsnämnden beviljar dispensen men Länsstyrelsen upphäver beslutet kan sökanden överklaga Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen.
- Om samhällsbyggnadsnämnden avslår dispensen kan sökanden överklaga beslutet till Länsstyrelsen.

7. Vad kostar ansökan?

- Vi tar ut en avgift för handläggning oavsett om Samhällsbyggnadsnämnden beviljar eller avslår ansökan. Avgiften finns i kommunens taxa för prövning enligt miljöbalken.
- Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen tar ingen avgift, då deras handläggning redan är skattefinansierad.
- Samhällsbyggnadsnämnden debiterar för handläggning även om Länsstyrelsen avslår en dispens som nämnden beviljat.
- Avgifterna justeras årligen enligt prisindex.



8. Villkor till dispensen

- Om det inte finns tidigare beslut på tomtavgränsning ska beslut om det tas i samband med strandskyddsdispensen (se punkt 12)
- Fri passage för allmänheten ska ritas in där det är möjligt. Bredden beror på hur tomten ser ut. Det kan finnas andra villkor i beslutet som t ex anger att allmänheten får röra sig fritt utanför avgränsningen.
- Det kan också handla om att ett eller flera träd ska sparas av naturvårdsskäl.
- Om du beviljats dispens men är missnöjd med villkoren kan du överklaga till Länsstyrelsen.

9. Fastighet

Fastighet är det område som du äger eller arrenderar dvs., marken med byggnader och anläggningar, som är markerat med gränser på till exempel fastighetskartan. Om din fastighet är stor gäller oftast allemansrätten på delar av din fastighet.

10. Arrendetomt

Inom Kopphuslandet räknas det som är markerat i detaljplanerna för bostäder som tomtmark. I alla övriga delar av detaljplanerna gäller allemansrätten.

11. Hemfridszon

På hemfridszonen har du rätt att vara ifred, och där får inte allmänheten vara utan din tillåtelse.

På Kopphuslandet sammanfaller hemfridszonen med din arrendetomt/fastighet, undantag kan dock finnas på den prickade marken.

12. Tomtplats

I strandskyddsärenden ska tomtplatser anges. I strandskyddsärenden ska tomtplatsavgränsning anges. Om din tomtplats blir fastställd har du automatiskt hemfrid där. Hemfridszonen sträcker sig inte utanför tomtplatsen och tomtplatsen kan aldrig vara större än arrendetomten/fastigheten.

13. Vad är Vattenverksamhet?

All verksamhet i vatten, som t ex att anlägga en brygga, muddra, gräva diken eller anlägga våtmark kallas för vattenverksamhet.

Om vattenverksamheten medför en betydande miljöpåverkan ska den anmälas till Länsstyrelsen. Vid större omfattning ska tillstånd sökas hos Mark- och miljödomstolen. Kontakta Länsstyrelsen innan du påbörjar åtgärder som kan räknas som vattenverksamhet.

Länsstyrelsen tar ut en avgift för sin handläggning.

14. Hur söker jag strandskyddsdispens för vattenverksamhet?

Ansök om strandskyddsdispens hos kommunen (se punkt 5).

När du fått stranddispens beviljad anmäler du vattenverksamheten till Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden får yttra sig innan Länsstyrelsen fattar beslut i ärendet.

Du får påbörja åtgärden först när Länsstyrelsen fattat beslut om att du får utföra vattenverksamheten. Observera att även Länsstyrelsens beslut kan vara förenat med villkor som måste följas. Länsstyrelsens beslut kan överklagas om du t ex motsätter dig villkoren i beslutet.

Vid muddring behöver du även göra en anmälan om att få lägga muddermassorna på land. Anmälan görs till kommunen. Du kan också behöva ansöka om marklov, även detta görs hos kommunen. För dumpning i vattnet behöver du tillstånd från Länsstyrelsen.

15. Giltighetstid

Strandskyddsdispensen gäller i 5 år men åtgärden måste påbörjas inom 2 år.





Har du frågor om bygglov och strandskydd?

Kontakta oss på Bygg- och miljöavdelningen.

Du når oss på bygg.miljo@alvkarleby.se eller via växel, 026-830 00.