

Så söker du lov

Lättläst och grundläggande information

När krävs det ett lov?

Bygglov krävs för

- Ny-, om- och tillbyggnad
- Fasadändring, en åtgärd som ändrar byggnadens utseende, till exempel byte av fönster eller fasadfärg
- Väsentlig ändring av en byggnads användning, till exempel från bostad till kontor
- Anordna eller väsentligt ändra vissa anläggningar, till exempel upplag, plank och murar.

Rivningslov krävs för

- Rivning av hela eller delar av byggnader inom planlagt område.

Marklov krävs för

- Schaktning eller fyllning som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter inom planlagt område.

Skyltlov krävs för

- Sätta upp skyltar, vepor och liknande på tomt, fasad eller tak.

För en- och tvåbostadshus finns enklare byggprojekt som är frantagna bygglovsplikten men kan vara anmälningspliktiga. Vill du veta mer, gå in på:

www.umea.se/bygglov

När krävs en anmälan?

För åtgärder som inte kräver lov kan det krävas en anmälan vid:

- Rivning av huvudbyggnad utanför planlagt område.
- Nyinstallation eller väsentlig ändring av:
 - vatten och avlopp i en byggnad eller tomt
 - eldstad, rökkanal, hiss och ventilation i byggnader
 - vindkraftverk

- En ändring av byggnad som påverkar brandskyddet eller bärande konstruktioner eller väsentligt ändrar planslösningen
- Underhåll av byggnader med särskilt bevarandevärde som är skyddade i detaljplan.
- Nybyggnad av Attefallshus och de andra "Attefallsåtgärderna"

Vad och hur stort får du bygga?

Vad och hur stort du får bygga regleras av detaljplanen, områdesbestämmelsen eller en lämplighetsprövning om din tomt ligger utanför planlagt område.

Det finns flera hundra olika detaljplaner i Umeå kommun som reglerar byggrätten olika, det vill säga att grannkvarteret kan ha annan byggrätt än vad du har.

Byggrätten i detaljplanen regleras genom area, höjd, antal våningar och avstånd till tomtgränser samt användningen av byggnader. För att veta exakt vad som gäller för din tomt måste du läsa detaljplanen.

Oavsett om fastigheten ligger utanför eller inom planlagt område ska du anpassa byggnaden till omgivningen och förutsättningarna på platsen.

Strandskyddsdispens

Mark som ligger 100 meter från strandlinjen omfattas generellt av strandskydd, för att få bygga eller privatisera detta område krävs en strandskyddsdispens. Detta område kan även vara utökad upp till 300 meter.

Du ansöker om en dispens separat från lovansökan eller anmälan. För mer information gå till <http://www.umea.se/strandskyddsdispens>

Så söker du lov

Lättläst och grundläggande information

Nybyggnadskarta

När du ska bygga en ny huvudbyggnad på en fastighet behöver du en nybyggnadskarta. Kartan utgör grunden för den situationsplan som krävs vid bygglovsansökan. Till mindre/enklare byggnation som tex tillbyggnader och komplementbyggnader går det att beställa enkelt underlag till situationsplan. Kartorna beställs från Umeå kommun, Lantmäteri.

Mer information samt beställningsblankett finns på

www.umea.se/nybyggnadskartor.

Att tänka på innan och när du planerar din byggnation

Tomten

- Vad finns det för bestämmelser i detaljplanen eller områdesbestämmelsen?
- Vad är det för markförhållanden? Hur kan man grundlägga?
- Vatten och avlopp, hur löses detta? Hur tas dagvattnet hand om inom den egna fastigheten?
- Vilken uppvärmning är lämplig? Energirådgivning finns att få på avdelningen för miljö- och hälsoskydd.
- Vart ska garage och bilparkering placeras med hänsyn till infart och topografi?

Huset

- Hur ser bebyggelsen ut i området? Vid nybyggnation ska hänsyn tas till omgivningen, dvs. nya byggnader ska smälta in i den befintliga miljön.
- Hur ser tomten ut? Byggnaden ska anpassas till den befintliga marken och inte tvärt om!
- Är byggnaden rätt orienterad med tanke på t.ex. sol och störningar från trafik?
- Kan den tänkta byggnationen skugga, ta bort utsikt eller på annat sätt påverka grannarna?

Sök bygglov i god tid

Bygglovskontoret handlägger alla ansökningar om lov så skyndsamt som möjligt och målsättningen är att beslut om lov kan tas inom 5 veckor räknat från komplett ansökan, inte från inlämnad. Detta är förutsatt att ansökan inte innebär någon avvikelse från någon bestämmelse.

Vilka handlingar behövs?

För att skapa förutsättning för en smidigare handläggning av din ansökan underlättar det att din ansökan är komplett redan vid inlämningen.

Handlingar som generellt behövs för ett bygglov är:

- Blankett för ansökan eller anmälan
- Kontrollansvarig (om det behövs)
- Ritningar
 - Situationsplan
 - Fasadritningar
 - Planritningar
 - Sektionsritning
 - Markplanering

Se exempelritningar för mer detaljerad information om vad ritningarna ska innehålla.

Mer information, blanketter och exempelritningar

För mer information och begreppsförklaringar gå in på

www.umea.se/bygglov