

► information

Mer information kan man få på stadsarkitektkontoret av

I:e byggnadsinspektör Lennart Welander, 044-135528

e-mail: lennart.welander@kristianstad.se

stadsbyggnadsingjör Sten-Åke Nilsson, 044-135349

e-mail: sten-ake.nilsson@kristianstad.se

assistent Mona Ericsson, 044-135405

e-mail: mona.ericsson@kristianstad.se

I:e byggnadsinspektör Lennart Larsson, 044-135525

e-mail: lennart.larsson@kristianstad.se

byggnadsinspektör Lars-Eric Isacson, 044-135107

e-mail: lars-eric.isacson@kristianstad.se

Blanketter

kan hämtas via Internet från kommunens hemsida www.kristianstad.se under fliken "bygga/bo".

Tider

för behandling av bygglov varierar, men många söker innan sommarsemestern varför handläggningen kan ta upp till 3-5 veckor. Sök gärna i god tid!

Kostnader

för bygglov/bygganmälan beror på storlek, vad lovet avser och om grannar ed behöver höras, men följande kan tjäna som riktvärden (2004):

nybyggnad av fritidshus ca 6700 kr

tillbyggnad av fritidshus ca 3200 kr

nybyggnad / tillbyggnad av uthus ed ca 2200 kr

Kostnader för nybyggnadskarta och utstakning kan tillkomma.

Besöksadress

Västra Boulevarden 13

Postadress

Kristianstads kommun, stadsarkitektkontoret
29180 Kristianstad

att bygga utmed kusten



**RÅD OCH ANVISNINGAR TILL
DETALJPLANEBESTÄMMELSER I KUSTOMRÅDET
FRÅN ÅHUS TILL JULEBODA
Kristianstad januari 2004**

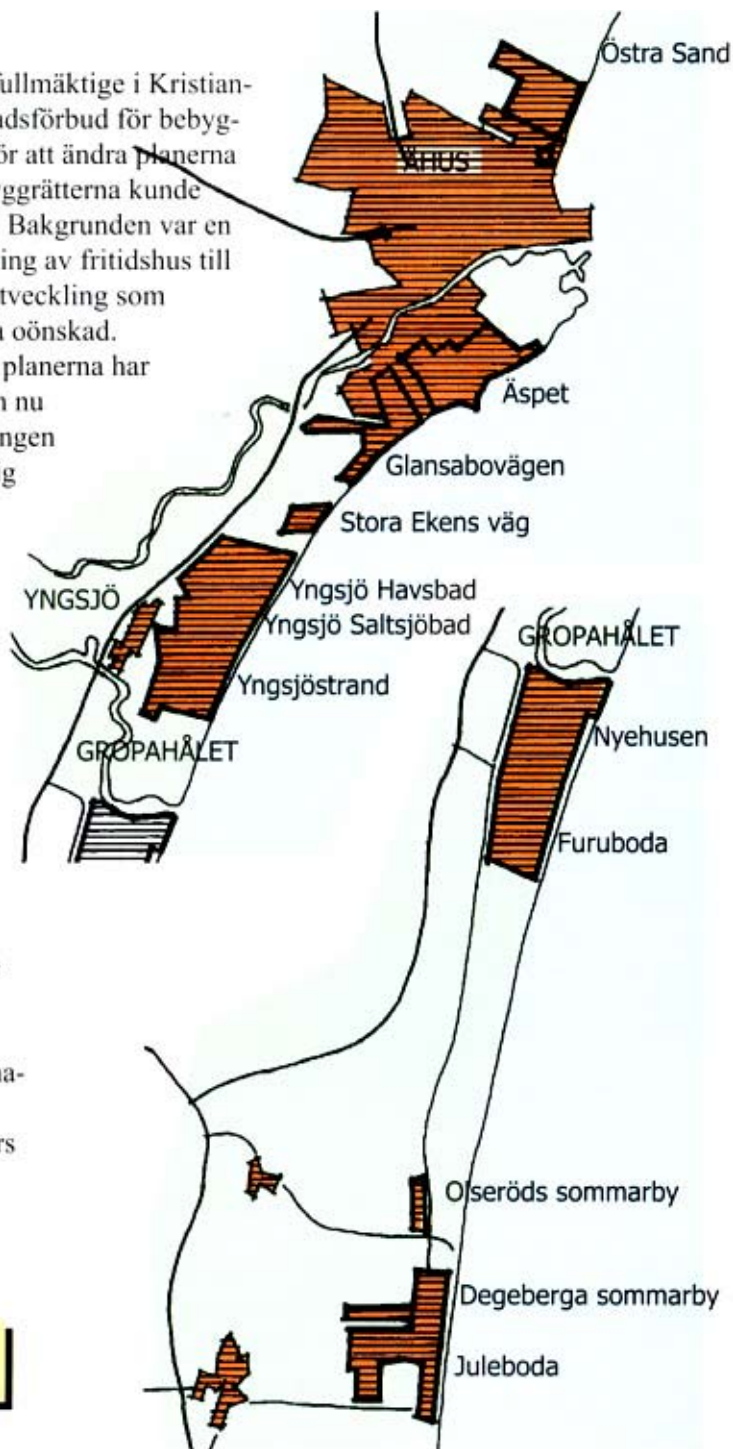
Bakgrund

1976 beslöt kommunfullmäktige i Kristianstad att begära byggnadsförbud för bebyggelsen längs kusten, för att ändra planerna över området så att byggrätterna kunde begränsas till 70 kvm. Bakgrunden var en allt snabbare omvandling av fritidshus till åretruntbostäder. En utveckling som kommunen ansåg vara oönskad. Arbetet med att ändra planerna har sedan dess pågått. Den nu avslutade moderniseringen av planerna grundar sig på en ny plan- och bygglag (PBL) som kom 1987.

Denna lilla folder har tagits fram för att förklara de nya reglerna som gäller i kustområdet.

På sista sidan finns uppgifter om namn och adresser till de som kan ge ytterligare information och råd, liksom tillgång till blanketter. Även kostnader för vissa typer av bygglov enligt 2004 års taxa finns redovisade.

läsanvisning
text i ruta avser
bestämmelse

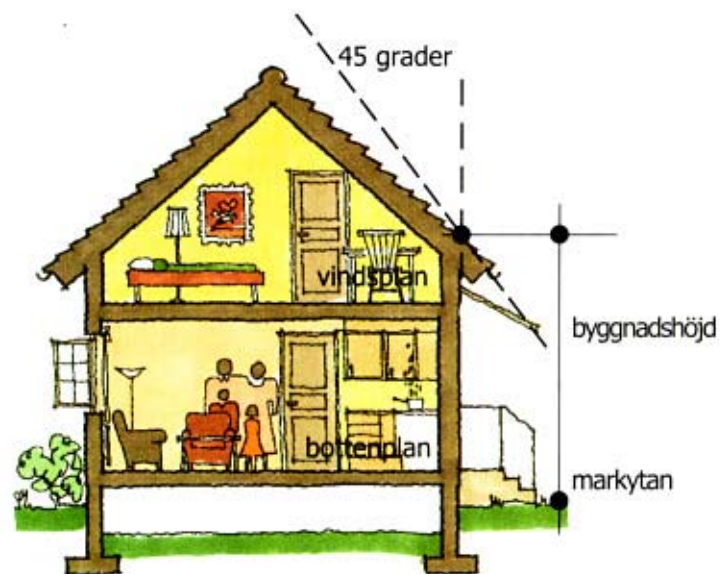


byggnaders utformning

Huvudbyggnad får inte uppföras till större byggnadshöjd än 4,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större byggnadshöjd än 3,0 meter. Tak ska utformas som sadeltak utan valmning. Fasadmaterial ska utgöras av träpanel.

Byggnadshöjden räknas till en punkt mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak i skärningen med fasadplanet (se bilden nedan). Byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå. Höjden mäts på byggnadens långsida (kan även vara gavelsidan) eller vid kvadratiska hus på den högsta sidan.

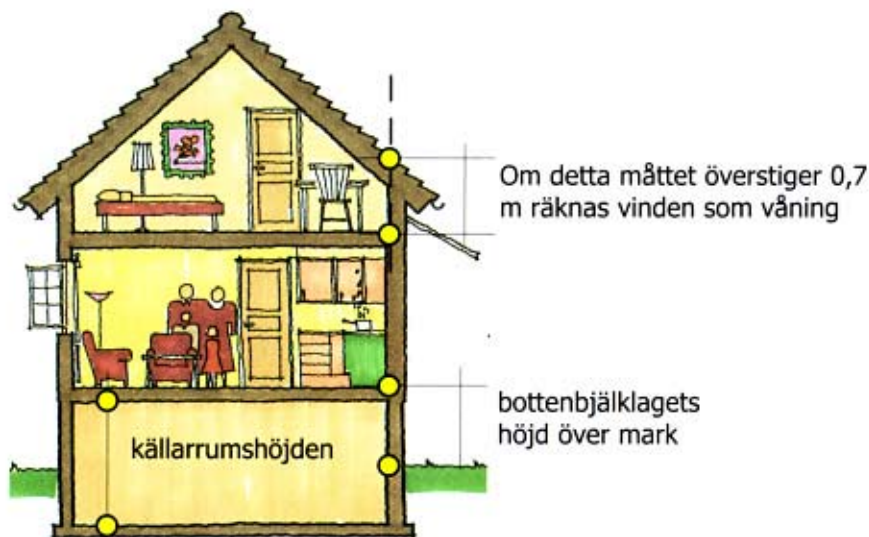
Valfri taklutning gäller. Tänk på att högre taklutning kan medföra att en bruttoarea uppstår på vindsplanet, vilket innebär att bottenplanet får minskas.



antal våningar

På med romersk siffra angivet område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger

Inom alla kustplanerna gäller att fritidshus endast får uppföras i en våning. Om källarumshöjden överstiger 1,9 meter och bottenbjälklaget ligger mer än 1,5 meter över mark, räknas källaren som våning



byggnaders användning och antal

På tomtpåts får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthusbyggnader uppföras. Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. Området får endast användas för bostadsändamål.

Gästrum* får inredas i uthus, till mindre än hälften av ytan. Om hela uthuset inreds med gästrum utgör det en mindre avvikelse och kräver berörda grannars medgivande.

*Med gästrum menas att en komplett bostad inte får inredas, dvs rum, kök och hygienutrymme.

byggrätt för bostad och uthus

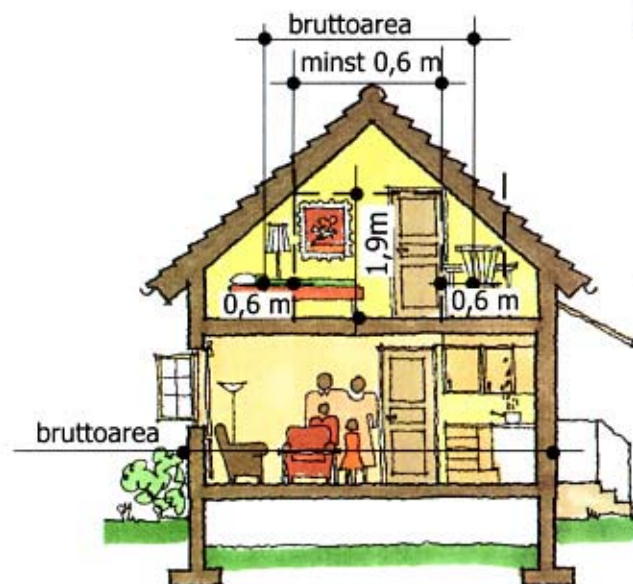
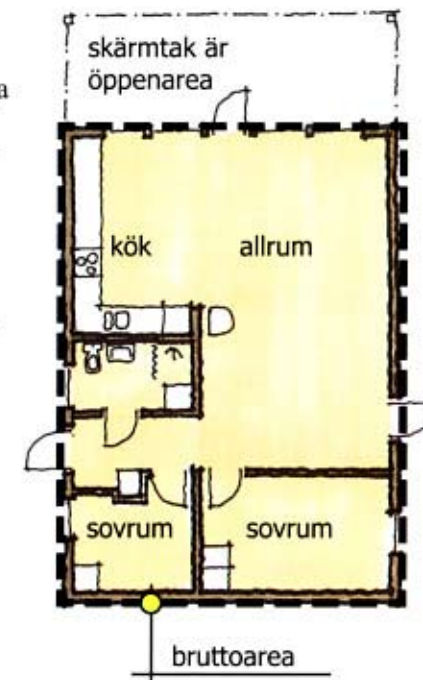
På tomtpåts får huvudbyggnad* inte uppta större bruttoarea än 70 kvm och uthus inte större sammanlagd bruttoarea än 30 kvm.

* = bostadsbyggnaden

Med **bruttoarea** avses den sammanlagda ytan på samtliga våningsplan; bottenplan + källarplan + vindsplan. Byggnadens utvändiga mått räknas. Vid snedtak i vindsplan räknas ytan som har en rumshöjd av minst 1,9 meter samt dessutom 0,6 meter utanför (mätt i takfallets riktning).

Med **öppenarea** menas ett skärmtak som har minst en sida utan vägg. Den öppna sidan får förses med lätt avlyftbart skjutdörrparti.

Byggnadsnämnden medger normalt ingen avvikelse från den största tillåtna arean.

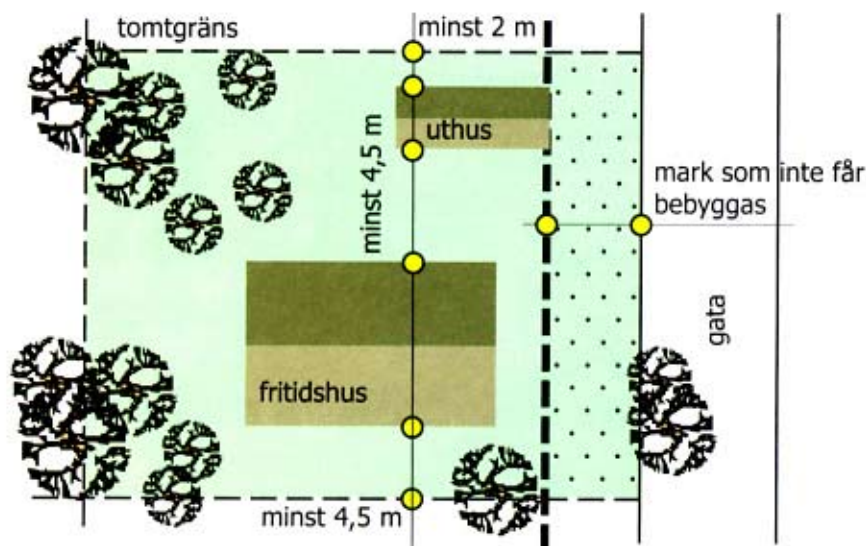


byggnaders placering

Huvudbyggnad och uthusbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 respektive 2,0 meter. Uthusbyggnad får inte placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 meter. Byggnad ska placeras med anpassning till terrängen. Byggnader ska uppföras fristående.

Det är viktigt att husen väljs och ritas med hänsyn till tomtens nivåförhållanden och övriga förutsättningar. En kuperad tomt kräver i regel att man upprättar en **tomtplaneringsritning** där tomtens nivåförhållanden redovisas. Byggnaden ska även anpassas till den omgivande bebyggelsemiljön. I undantagsfall kan byggnad få placeras närmare tomtgräns än vad bestämmelserna anger. Skriftligt medgivande från angränsande grannar erfordras i regel då.

Byggnad får inte placeras på mark som prickmarkerats på detaljplanen.



tomtstorlek

Tomtplats får inte uppta mindre storlek än 1500 kvm.

Vid delning av tomt som innehåller två huvudbyggnader kan mindre storlek i undantagsfall godtas.

bygglov och bygganmälan

Bygglov krävs inte för skärmtak, mindre än 20 kvm och plank lägre än 1,8 meter. Bygglovsbefriade åtgärder är tillämpliga endast inom mark som får bebyggas och mer än 4,5 meter från tomtgräns. Skyldighet att inge bygganmälan enligt PBL 9:2 föreligger.

Bygganmälan för bygglovsbefriade åtgärder enligt ovan skall lämnas till stadsarkitektkontoret tillsammans med måttsett situationsplan och enkel fasadskiss.

I övriga fall lämnas bygglovsansökan i vanlig ordning. Någon ytbegränsning för skärmtak finns inte i planbestämmelserna. Kravet på öppenarea är att den inte får vara helt omsluten av väggar. En sida måste således vara öppen mot det fria (se vidare under "byggrätter"). I annat fall räknas ytan in i bruttoarean.

Enligt plan- och bygglagen är dessutom följande åtgärder bygglovsbefriade för en- och tvåfamiljshus (och fritidshus):

1. Färga om byggnad om karaktären inte väsentligt ändras.
2. Mur eller plank kring en uteplats i anslutning till bostadshuset, inte högre än 1,8 m, inte längre ut från huset än 3,0 m och inte närmare gräns än 4,5 m.
3. Skärmtak över uteplats enligt pkt 2 eller över altaner, entréer eller balkonger, högst 12 kvm stort och inte närmare gräns än 4,5 m.
4. Bygga högst två uthus om sammanlagt 10 kvm:s byggnadsarea, taknockshöjd högst 3,0 m och inte närmare gräns än 4,5.

Om grannar, som berörs av åtgärder enligt pkt 2-4 ovan, medger det (skriftligen) får åtgärden utföras närmare gräns än 4,5 m.

marklov

Marklov krävs för trädfällning mer än 3,0 m utanför byggnadens fasad och utanför körbar infart.

Marklov för fällning av enstaka träd kan sökas muntligen, i övrigt skriftligt. Träd med stamdiameter mindre än 10 cm berörs inte.