

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarsöd för utvändiga ändringar



Foto: Kajsa Reimers

HANDLÄGGARSTÖD FÖR UTVÄNDIGA ÄNDRINGAR

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för utvändiga ändringar

Inledning

Denna handledning är framtagen 2019 av handläggare från Ulricehamns kommun och Bollebygds kommun i samverkan med Länsstyrelsen Västra Götaland i samverkan som ett led i en effektivare och enhetligare handläggning. Innehållet har granskats av handläggare från Alingsås, Götene och Kungälv.

Handledningen syftar till att vara ett arbetsverktyg för byggnadsnämndernas handläggare och underlätta arbetet med att bedöma utvändiga ändringar. Handledningens råd och ställningstaganden baseras på den lag och praxis som gällde när den togs fram. Byggsamverkan Västra Götaland friskriver sig ansvar för eventuella fel.

Allmänt om handledningen

Detta dokument innehåller en överblick på utvändiga ändringar med exempel som anses lovpliktiga, det finns även förklaringar från relevanta rättsfall. Dokumentet är ingen djupdykning med analyser utan syftet är att vara ett överblickbart stöd vid handläggning och rådgivning.

Innehållsförteckning

Lagstöd	3
Undantagen.....	3
Liten checklista	3
Genomgång av olika fasadåtgärder	4
Öppenarea.....	4
Balkong	4
Staket.....	4
Parabol och antenn	5
Värmeväxlare/ventilationsaggregat på fasad eller tak	5
Utvändig skorsten.....	5
Fönster och dörrar	5
Ändring utseende på fasad och tak.....	6
Ändra tegelfasad.....	6
Montera solceller och solfångare på fasad och tak	6
Montera skyltar på fasad och tak.....	7
Markiser och jalousier.....	7
Sammanfattning	8

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarens stöd för utvändiga ändringar

Lagstöd

Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt enligt 9 kap. 2 § 3 c plan- och bygglagen, PBL, det gäller enbart om byggnaden ligger inom ett område som omfattas av detaljplan.

Enligt 1 kap. 4 § PBL innebär en ändring av en byggnad en eller flera åtgärder som ändrar en byggnadskonstruktion, funktion användningssätt, utseende eller kulturhistoriskt värde.

Med ändringar som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende menas inte alltför obetydliga ingrepp eller andra förändringar i byggnadens material. Att ta upp nya fönster eller dörrar eller väsentligt ändra befintliga sådana är exempel på åtgärder som kan vara lovpliktiga.

Undantagen

Enligt 9 kap. 3c § PBL krävs det inte bygglov för att på en byggnad montera solcellspaneler och solfångare som följer byggnadens form även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Ska solceller monteras på byggnader eller inom områden som omfattas av i 8 kap. 13 § PBL krävs det dock bygglov.

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom detaljplan (9 kap. 5 § PBL) krävs det inte bygglov för att färga om fasad, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär. Det kan finnas bestämmelser i detaljplaner eller områdesbestämmelser som begränsar utformningen för bebyggelsen.

För andra byggnader än sådana som avses i 9 kap 5 § inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård enligt 9 kap. 6 a § PBL, det gäller inte om kommunen har bestämt att åtgärden kräver lov eller att åtgärden vidtas på en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL. Även om ändringen inte är lovpliktig så ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbildningen, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Liten checklista

Det är viktigt att man i varje enskilt fall bildar sig en egen uppfattning och gör en bedömning eftersom varje fall ofta är unikt. Man kan inte förvänta sig att hitta exakta svar i lagtexter, propositioner, eller prejudicerande domar vid varje ärende.

För att ta ett välgrundat beslut eller ge korrekt rådgivning behövs förutsättningarna för varje enskilt fall undersökas.

- Kräver åtgärden bygglov?
- Är åtgärden av sådant slag att den ryms inom undantagen för lovplikten?
- Är åtgärden placerad inom detaljplan, områdesbestämmelser, sammanhållen eller spridd bebyggelse?
- Är byggnaden skyddad i detaljplanen (K eller Q märkt), omfattas den av något kulturmiljövårdsprogram eller är den särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL?

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggning för utvändiga ändringar

- Ta hjälp av externa remisser när åtgärden är komplex eller kräver det, exempelvis Västarvet, Länsstyrelsen, stadsarkitekt eller annan sakkunnig inom området.
- Kan åtgärden innebära någon olägenhet, är åtgärden så betydande att den ej kan tillåtas?

Genomgång av olika fasadåtgärder

Öppenarea

Att bygga in öppenarea är oftast en bygglovspliktig fasadändring. Byggs öppenarea in ökas bruttoarean. Ofta är det en carport med antingen en eller flera fasadväggar som ska byggas om till ett garage utan öppningar. Ändras definitionen från carport till garage kan det medföra nya eller högre brandkrav. Ett annat exempel på en bygglovspliktig fasadändring kan vara att bygga in en entré eller farstu.

Rättsfall

MÖD P 9086-14 – Bygglov beviljas i efterhand för inbyggnad av öppenarea.

Balkong

Att utföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdelar är inte lovpliktigt inom detaljplan för en och två bostadshus om de inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Åtgärderna får vidtas närmare gränsen utan bygglov om berörda grannar medger det. Är balkongerna eller burspråken inte ”små” tillbyggnader omfattas de inte av undantagen i 9 kap. 5 a § PBL, och är därmed en lovpliktig tillbyggnad eller en lovpliktig fasadändring.

Bedöms balkongerna och burspråken inte som små kan åtgärderna vara lovpliktiga fasadändringar trots att de uppförs på ett en- eller tvåbostadshus.

Små tillbyggnader i form av balkonger och exempelvis burspråk är lovpliktiga fasadändringar och tillbyggnader om det utförs på andra byggnader än en- och tvåbostadshus.

Staket

Att skapa en användbar yta på ett tak genom att rama in ett garagetak med ett staket eller plank anses i en dom från Svea hovrätt som en fasadändring. Eftersom åtgärden inte innebär någon volymökning kan den inte ses som en tillbyggnad men den ändrar byggnadens utseende. Samtidigt kan åtgärden innebära en olägenhet för grannar eftersom det kan bidra till ökad insyn på grannfastigheter.

Rättsfall

MÖD P 5608-13 – Montera räcke för uteplats på befintligt garage ses som en fasadändring.

Tilläggsisolera fasaden

Att tilläggsisolera fasaden utvändigt kan kräva bygglov i de fall det kan anses att åtgärden väsentligt påverkar byggnadens utseende. Det är alltså i huvudsak en bedömningsfråga och bör bedömas individuellt för varje enskild byggnad eftersom åtgärden kan ha olika påverkan på utseendet. Det kan till exempel röra sig om att fönstersmygar blir djupare eller att takfoten blir mindre.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarens stöd för utvändiga ändringar

Rättsfall

RÅ 2001 not 123 – Bygglov krävdes för tilläggsisolering av byggnad eftersom byggnadens utseende avsevärt förändras.

MÖD 2012:13 – Bygglov skulle inte beviljas för tilläggsisolering med puts på ett hus i tegel.

KR Stockholm 5333-2001 – Bygglov nekades eftersom tilläggsisolering tillsammans med andra ändringar ansågs förvanska byggnaden.

Parabol och antenn

Vanligtvis krävs det inget bygglov för att montera en parabol eller antenn på en byggnad eftersom åtgärden har så pass liten påverkan på byggnaden och dess utseende att byggnaden inte förvanskas. Åtgärden kan kräva bygglov i känsliga områden eller på utpekade byggnader. Det finns inga rättsfall angående om paraboler eller liknande kräver bygglov för fasadändring.

Värmeväxlare/ventilationsaggregat på fasad eller tak

En installation eller väsentlig ändring av ventilation kräver en byggnadsanmälan men det kan kräva bygglov om en ventilationsanläggning placeras på en byggnad och innebär en väsentlig utvändig ändring. Bedömningen bör göras i varje enskilt ärende och olägenhet bör även undersökas så störande buller inte uppkommer.

Utvändig skorsten

Att installera en eldstad i byggnaden kräver en anmälan. I de fall åtgärden kräver att det monteras en utanpåliggande skorsten eller att en ny skorsten behövs av andra orsaker på fasaden behöver en bedömning göras ifall det är en väsentlig utvändig ändring. Det ska bedömas för varje enskilt fall hur stor påverkan blir och om den bedöms som väsentlig eller inte, enligt 9 kap 2 § punkt 3c. Om skorstenen går ut genom taket skulle det kunna ses som uppstickande del och därför vara bygglovsbefriad enligt 9 kap. 5a §.

Fönster och dörrar

En av de vanligare åtgärderna som utförs när det gäller utvändiga ändringar är byte av fönster och dörrar eller uttag för att sätta in nya alternativt sätta igen befintliga fönster eller dörrar. När det kommer till frågan om det är åtgärder som avsevärt påverkar byggnadens yttre behöver en bedömning göras för varje enskilt ärende.

Rättsfall

MÖD P 5081-15 – Byte av fönster från träramar till insticksfönster med plastramar bedöms lovpliktigt

RÅ 1987 ref. 35 – Byte från klara fönsterglas till tonade fönsterglas krävde inte bygglov

KR Stockholm 2652-08 – Bygglov för yttre ändring av ett flerbostadshus i form av upptagande av en dörr i en gårdsfasad skulle beviljas eftersom byggnaden redan var förvanskad.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarens stöd för utvändiga ändringar

Ändring utseende på fasad och tak

Inom detaljplanelagt område är utgångsläget att ändringar av tak och fasad kan vara bygglovspliktiga om det innebär att byggnaden:

- byter färg
- fasadbeklädnad
- taktäckningsmaterial
- eller att dess utseende avsevärt påverkas. (9 kap. 2 § c PBL).

I frågan om bygglovsplikt vid ändringar av byggnadens yttre utseende är det hela tiden en bedömningsfråga. När är det en väsentlig ändring av byggnadens yttre eller områdets karaktär? Det beror naturligtvis på förutsättningarna på platsen och hos den enskilda byggnaden. Hur stor skillnad kan det vara i kulören? Vilka värden finns i byggnadens exteriör?

Rättsfall

MÖD P 6192-14 – Medgav inte ändring av takmaterial från svart till aluzink i ett område med svarta tak då det innebär att färgvalet bryter den enhetliga bilden av området.

MMD Vänersborg P 6934-11 – Nekat bygglov för ändring av fasadfärg från rött till vitt på bostadshus

Ändra tegelfasad

Utgångspunkten är att inom detaljplanelagt område så krävs det bygglov för att byta färg eller material på fasaden eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt, 9 kap. 2 c § PBL. För en- och tvåbostadshus gäller detta endast om byggnadens eller områdets karaktär väsentligt ändras, 9 kap. 5 § PBL.

Att ändra från en tegelfasad till en målad tegelfasad innebär att byggnadens karaktär ändras, men om det är en väsentlig förändring är en bedömningsfråga. I ett område med stor enhetlighet så får ändringen större påverkan.

Rättsfall

MÖD P 11467-17 – Nekat bygglov för byte av fasadmaterial från tegel till så kallade steniskivor. MÖD ansåg att ansökan utgjorde en ovarsam ändring av byggnadens karaktärsdrag.

MMD Växjö P 554-18 – Nekat bygglov för utvändig ändring från gult tegel till vit puts

MMD Växjö P 540-17 – Nekat bygglov för utvändig ändring från rött tegel till grå puts på grund av att det väsentligt skulle förändra karaktären i området

MMD Vänersborgs P 3543-16 – Nekat bygglov för utvändig ändring från tegel till vit puts

MÖD P 8256-11 – Nekat bygglov för fasadändring eftersom den inte gav en god helhetsverkan och inte heller tog tillvara det karaktärsdrag som den röda tegelfasaden utgjorde för byggnaden.

Montera solceller och solfångare på fasad och tak

Att på en byggnad montera solceller och solfångare på fasad och tak är i normalfallet inte bygglovspliktigt om de följer byggnadens form. Det gäller även när det yttre utseende

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggartöd för utvändiga ändringar

påverkas avsevärt. Det spelar inte någon roll om byggnaden är avsedd för industri, flerbostadshus eller en- och tvåbostadshus. Undantag finns om kulturvärden påverkas, antingen på den specifika byggnaden eller i området, 8 kap 13 § genom 9 kap. 3 c § PBL.

Att fundera på i det här läget är att bygglovsbefriade åtgärder ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, 2 kap. 6 § PBL. Det borde rent konkret innebära att det inte alltid är möjligt att installera solceller eller solfångare på alla byggnader eller i alla miljöer.

Lagändringen är så pass ny att inga vägledande rättsfall finns från instanser över mark- och miljödomstolen.

Rättsfall

MMD Nacka P 4680-18 – Bygglov för fasadändring, solceller

MMD Växjö P 3338-18 – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad med solceller

Montera skyltar på fasad och tak

Inom detaljplanelagt område är det bygglovspliktigt att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt, 6 kap. 3§ PBF undantagen är:

- om skylten är högst en kvadratmeter stor och under förutsättning att den inte påverkar kulturhistoriska värden
- ska sitta upp högst fyra veckor för ett tillfälligt evenemang
- är en orienteringstavla som är högst två kvadratmeter stor och under förutsättning att den inte påverkar kulturhistoriska värden
- valreklam i samband med offentliga val
- officiell flagga
- anordning enligt vägmärkesförordningen eller sjömärkesförordningen.

Även här finns en grad av bedömning, när är det en väsentlig ändring av en skylt? När och hur påverkar en skylt en kulturhistorisk värdefull byggnad/område?

Är skylten lämplig för sitt ändamål? Finns planbestämmelser att förhålla sig till? Kan man sätta upp många små skyltar, hur stort avstånd måste det vara mellan dem för att de ska räknas som separata?

Rättsfall

KR Sundsvall 370-09 – Nekat bygglov för ändring av skylt på byggnad som var byggnadsminne.

Markiser och jalousier

Inom detaljplanelagt område kan markiser och jalousier vara bygglovspliktiga om de väsentligt ändrar karaktären på fasaden även om åtgärden i sig inte är bygglovspliktig.

Rättsfall

MMD Växjö P 3416-12 – Nekat bygglov för uppsättning av markiser på industribyggnad för att det skulle förvanska byggnadens industriella karaktär.

BYGGSAMVERKAN VÄSTRA GÖTALAND

Handläggarestödet för utvändiga ändringar

Sammanfattning

Avslutningsvis kan det konstateras att det är en bedömningsfråga hur utvändiga ändringar ska hanteras. Vad som är bygglovspliktigt och vad som är lämpligt i ett fall behöver inte vara det i ett annat. Det finns alltså stora svårigheter att sätta upp riktlinjer för hur utvändiga ändringar ska hanteras då det är en prövning som görs utifrån förutsättningarna på den specifika platsen och på den enskilda byggnaden. Förhoppningsvis ska denna handledning ändå vara ett stöd i hur man kan resonera utifrån lag och rättspraxis.