

Ordlista för byggtermer A-Ö

Vad är egentligen en byggherre och vad betyder k-märkt? Här hittar du förklaringar till olika byggtermer i bokstavsordning.

Avgifter

Bygglovsavgifter tas ut för bygglov, anmälan, rivningslov, förhandsbesked, kartunderlag till bygglovsansökan, ev. planavgift med mera. Allt enligt fastställd taxa.

Blanketter

Digitala blanketter hittar du på respektive kommuns hemsida. Du kan även kontakta byggförvaltningarna och be att få blanketten skickad hem till dig.

Bruttoarea (BTA)

Summan av arean i samtliga våningar, mätt vid omslutande ytterväggars utsidor. Svensk standards definition av bruttoarea är: Area av mätbara delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdighet angiven begränsning.

Byggherre

Byggherren (den som avser bygga) har det fulla ansvaret för att byggnaden uppfyller såväl de tekniska egenskapskraven som övriga krav på till exempel hälsa, säkerhet och energihushållning. Byggherren ska därför utse en kontrollansvarig.

Bygglov

Ett bygglov är kort och gott ett tillstånd som krävs för att bygga nytt, bygga till eller att göra större ändringar.

Byggnadsarea (BYA)

Area som en byggnad upptar på marken. Balkong/altan lägre än tre meter över marknivån räknas in.

(Svensk standards definition av byggnadsarea är: Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragar byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.)

Tekniskt samråd

Efter att bygglov har lämnats kallar kommunen dig, kontrollansvarig och eventuellt andra till ett möte för att gemensamt gå igenom planering samt den tillsyn och kontroll som är nödvändig.

CAD-ritning

Det betyder i korthet att bygglovsritningar skapas i datorn istället för att ritas för hand. Ordet CAD står för Computer Aided Design, dvs. datorstödd konstruktion.

Detaljplan

Reglerar hur mark- och vattenområden får användas och vilka byggnader eller anläggningar som får finnas, samt storleken på dessa. Planen kan vara mer eller mindre omfattande. Fastighetsbildning och bygglov ska i princip alltid följa en gällande detaljplan.

Fasadritning

Hur utsidan på huset kommer att se ut när du har byggt färdigt.

Fastighet, fastighetsbeteckning

All mark i landet är indelad i fastigheter som har en unik beteckning inom kommunen (traktnamn/kvartersnamn och nummer), till exempel Askersund 1:1 i Askersunds kommun. Gränserna för en fastighet kan bara ändras genom beslut av lantmäterimyndighet

(Lantmäteriförrättning).

Fastighetsbildning/fastighetsindelning

All mark i Sverige är indelad i fastigheter. Fastighetsindelningen är en del av samhällets infrastruktur. Fastigheter är en förutsättning för handel med fast egendom och för kreditgivning. Även rättigheter av olika slag, till exempel vägrätt och servitut, är kopplade till fastigheterna. Fastigheter byter ofta ägare, genom att hela fastigheter säljs eller ärvs, att någon vill stycka av en tomt eller lägga samman ett par små tomter till en stor. Förändringar av fastighetsindelningen sker genom en så kallad lantmäteriförrättning och sköts av Lantmäteriet.

Friggebod

Friggebodar är bygglovsbefriade om de faller inom följande definition: En friggebod är en eller flera byggnader på en en- eller tvåbostadsfastighet som till sammanlagda ytan inte är större än 15 kvm. Friggebod får inte vara högre på sin högsta punkt än tre meter och läggas närmare tomtgränsen än 4,5 meter om inte berörda grannar medger det. Andra tillstånd krävs om man bygger närmre än 100 meter från hav, sjö och vattendrag. Friggebodsbegreppet kommer från den folkpartistiske bostadsministern Birgit Friggebo, som på tidigt 1980-tal lät införa denna bygglovsbefrielse i lagstiftningen.

Förhandsbesked

Vill du bygga utanför detaljplanelagt område? Ansök om ett förhandsbesked, så undersöker förvaltningen om ett framtida bygge skulle kunna vara möjligt eller inte. Beslutet går att överklaga.

Höjdredovisning (plushöjd, +höjd)

Punkter på en tomtkarta eller situationsplan som visar höjd i ett för området gällande höjdsystem.

K-märkt

K-märkt är ett begrepp som fanns i stadsplaneringen i mitten på 1900-talet. Syftet med det hela var att peka ut bebyggelse som var särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Begreppet används inte längre i byggande och planering men hörs ofta i folkmun. Dagens motvarighet inom planering är beteckning Q eller q i detaljplaner. Detta talar om att enskild byggnad eller ett område har kulturhistoriskt värde som ska skyddas. Det kulturhistoriska värdet kan finnas även om det inte är fastlagt i en plan.

Kontrollplanen

Efter tekniskt samråd beslutar bygglovsavdelningen om den kontrollplan som ska gälla för åtgärden. I kontrollplanen för ett byggprojekt anges:

- vilken kontroll som kommer att ske
- vilka intyg och andra handlingar som ska lämnas in
- vilka anmälningar som ska göras till kommunen under arbetet

Kontrollansvarig

Den kontrollansvarige ska med byggherren upprätta ett förslag till kontrollplan, som ska inlämnas till handläggaren. Den kontrollansvarige ska se till att kontrollplanen följs på byggarbetsplatsen samt att nödvändiga kontroller utförs. Ansvaret har utökats jämfört med nuvarande lagstiftning, bland annat ska mer dokumenteras och en utvärdering av byggarbetena ska skrivas av kontrollansvarig inför slutsamrådet vid byggets färdigställande. Kontrollansvariga ska vara certifierade av ett ackrediterat certifieringsorgan.

Laga kraft

Ett beslut, till exempel ett fastighetsbildningsbeslut eller en detaljplan, eller en dom har vunnit laga kraft när det inte kan överklagas. Det kan antingen bero på att tiden för överklagande har gått ut eller att det inte finns rätt att överklaga beslutet. Ett bygglovsbeslut vinner laga kraft fyra veckor efter att det annonserats i Post- och inrikes tidningen.

Lagfart

Inskrivningsmyndigheten i Eksjö hanterar lagfartsansökningar.

Lov för tillfällig åtgärd

Ibland kan man tillfälligt acceptera att ändra en byggnads användning eller sätta upp en tillfällig byggnad, kiosk, marknadstält, byggarbetsbod etc. Ett lov för tillfällig åtgärd kan lämnas för högst fem år med möjlig förlängning med ytterligare fem år.

Lägeskontroll

Kontrollmätning ska göras för att verifiera att husen byggs enligt utstakningen och beviljat bygglov.

Marklov

Marklov krävs när man skall schakta eller fylla upp en tomt så att den avsevärt ändrar höjdläget. Marklov krävs också om man ämnar fälla träd eller plantera skog i strandskyddsområde och inom detaljplaneområde.

Mur

En vertikal, oftast bärande konstruktion av stenar som lagts ovanpå varandra. Stenarna kan vara av natursten, tegel, betong, slipers eller annat material. Kräver vanligtvis bygglov.

Nybyggnadskarta

Karta som visar byggnadstomt samt omgivande mark med befintliga byggnader, vägar och övrig topografi. Kartan ska även innehålla höjdinformation, planbestämmelser samt VA-ledningar med dimension och anslutningshöjder.

Olovligt byggande

Olovligt byggande, det vill säga byggande utan att ha bygglov. Inom begreppet faller egentligen alla åtgärder som är bygglovspliktiga men som man gör utan bygglov.

Ovårdad fastighet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska byggnaders yttre och tomter hållas i vårdat skick. Fastigheter som inte uppfyller de kraven kallas ovårdade. Om fastighetsägaren inte fixar till fastigheten trots uppmaningar från byggförvaltningen tas ärendet upp hos byggnämnden, med förslag på vite/böter.

Pantbrev

Ett bevis utfärdat av inskrivningsmyndigheten som berättar att en fastighetsägare fått inteckning i sin fastighet av ett visst belopp.

Plan- och bygglagen (PBL)

Lag som innehåller bestämmelser om planläggningen av mark och vatten och om byggande. Länsstyrelserna har tillsyn över plan- och byggnadsväsendet i länet och samverkar med kommunerna i planläggningen. Boverket har den allmänna uppsikten i landet.

Planavgift

Planavgift är en avgift som kommunen kan ta ut av fastighetsägarna i ett område för att täcka de kostnader man haft för detaljplaneringen.

Planritning

En planritning innehåller funktioner, mått och byggnadsytor (så kallade BYA). En lista med en sammanställning över total BYA för alla byggnader på tomten ska lämnas in tillsammans med planritningen. Planritningen ska alltid innehålla: brandgränser, tillgänglighet med dörrmått och vändplancirkel samt utrymningsvägar.

Om du ska bygga till ska detta redovisas tydligt med mått.

Primärkarta (bestyrkt utdrag ur primärkarta)

Primärkartan är den grundläggande kartinformationen i skala 1:500 eller 1:1000 som täcker tätorter och en del övriga områden i kommunen. Informationen består av gränser med fastighetsbeteckningar, vägar, järnvägar, adresser, höjdinformation, byggnader och övrig topografi. Primärkartan används som underlag för övrig kartframställning inom kommunen samt för projektering och planering.

Karta i skala 1:400 ska lämnas in över den tomt som ska bebyggas. Den redovisar fastighetsbeteckning, fastighetsgränser, marknivåer, fastighetens adress, befintliga byggnader och terrängdetaljer. Om det finns kommunalt VA skickas en separat karta som redovisar anslutningspunkter för detta. Bestyrkt utdrag ur primärkarta är myndighetsutövning och är ej momspliktig.

Rivningslov

Rivningslov krävs när man ska riva en byggnad eller en del av byggnad om byggnaden ligger inom detaljplanerat område.

Rågranne

Fastighet som direkt gränsar till bygglovssökande fastighet.

Sakägare

Begreppet används bland annat vid prövning av bygglov och vid lantmäteriförrättningar.

Sakägare är de som berörs eller är rågrannar till tänkt byggnation.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Gemensamt ägd och förvaltd mark eller anläggning för till exempel en by eller för ett antal fastighetsägare, som samverkar för att tillgodose gemensamma behov. Kan gälla vägar, vatten, avlopp, jakt- och fiskevård och liknande.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja en annan fastighet på ett visst sätt. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som kan skrivas in i fastighetsregistret av lantmäteriet. Genom att servitutet då blir knutet till en fastighet och inte till en person är dess bestånd inte beroende av vem som äger fastigheten. Servitut är normalt inte tidsbegränsade. Har du frågor om servitut, var god kontakta lantmäteriet.

Sektionsritning

Tvårsnitt i figur, genomskärning av en byggnad. Ritningarna ska visa konstruktionen och vilket material som används eller redan finns på den utsatta delen. Nyare fastigheter har oftast konstruktionsritningar medan det i äldre hus (till exempel 1800-tal) är relativt ovanligt om ingen till- eller ombyggnad har gjorts tidigare.

Situationsplan

Tomtkarta som redovisar byggnadens storlek och placering samt avstånd till tomtgränser, infart med mera.

Slutbesked

Om allt gått rätt till i byggprocessen och ingenting finns att anmärka på samt om kontrollplanen är ifylld och alla intyg är inlämnade så kan kommunen avsluta ärendet och utfärda ett slutbesked. Efter detta får byggnaden tas i bruk. Om inflyttning sker innan slutbesked utfärdats, beslutas om en betydande sanktionsavgift. Avgiften kan inte kommunen nedsätta eller låta bli att besluta om.

Slutsamråd Vid slutsamrådet ska byggnationen och kontrollplanen gås igenom.

Kontrollansvarig ska ha skrivit ett utlåtande med noteringar om hur byggnationen följt kontrollplanen och vilka eventuella noteringar som finns om själva utförandet. Mötet protokollförs av kommunen så att sedan ett slutbesked kan meddelas om allt gått rätt.

Startbesked I startbeskedet fastställs kontrollplanen som ska gälla för byggarbetenas genomförande. När startbesked är beslutat så kan byggarbetena påbörjas. Påbörjas bygget utan startbesked beslutas om en betydande sanktionsavgift. Avgiften kan inte kommunen nedsätta eller låta bli att besluta om.

Strandskyddat område

Strandskyddsområde är oftast ett hundra meter från vattendrag om inte detaljplan finns och att strandskyddet är upphävt för området. Om huset ligger inom strandskyddsområde får i princip ingenting göras utöver vad detaljplanen tillåter utan dispens från strandskyddet. Dispens från strandskyddet ansöker man om hos kommunen. Läs mer om strandskyddet via kommunernas hemsida, länsstyrelsens eller byggnämndens.

Svarthygge

Svarthygge är det folkliga begreppet för olovligt byggande, det vill säga byggande utan att ha bygglov. Inom begreppet faller egentligen alla åtgärder som är bygglovspliktiga men som man gör utan bygglov.

Svensk måttstandard

Det finns många olika standarder, men för oss gäller oftast ”SS 02 10 53 Area och volym för husbyggnader – terminologi och mätregler” samt ”SS 91 42 21:2006 Byggnadsutformning – Bostäder – Invändiga mått”.

Tomträtt

Nyttjanderätt till en hel fastighet som upplåts för visst ändamål, till exempel bostad, under obestämd tid och mot en årlig avgift.

Utsättning

Husutstakning behöver göras för att husen skall hamna på rätt plats. Vill du ha hjälp med detta så kan du kontakta kommunens kart/GIS eller någon med behörighet.

Växtlighet

Fastighetsägaren skall se till att växtligheten på tomten inte skymmer sikten eller medför andra problem för trafiken. Tar växtligheten överhand kan du som fastighetsägare bli indirekt skyldig till trafikolyckor. Grenar som hänger längre ned över gång- eller körbanan ska sågas av.

Överklaga beslut

Beslut om bygglov kan överklagas till länsstyrelsen men skall inlämnas till Bygglovsavdelningen inom tre veckor (21 dagar).

Öppenarea (OPA)

Del av byggnad som inte omsluts av väggar.

(Svensk standard definierar öppenarea så här: Area av helt eller delvis öppna mätvärda utrymmen inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdet angiven begränsning.)

Översiktsplan

Visar hur kommunen i stora drag tänker sig utvecklingen av bebyggelse och användning av mark- och vattenområden. Planen är inte juridiskt bindande.