

Man får inte bygga var man vill. Inte ens om man äger marken. Plan och Bygglagen (fortsättningsvis benämnd PBL) reglerar var och vad man får bygga. Kommunen är den myndigheten som tillämpar denna och de tar hänsyn till vad marken är "lämplig" till. Det kan vara mycket olika och rent av godtyckligt hur kommunen resonerar. Bakom beslut finns enskilda personer eller byggnadsnämnden som tolkar regler på olika sätt och olika hårt.

Kommunen kan ta hänsyn till vad grannar anser om eventuell ny bebyggelse. Dessutom måste det finnas en lösning på vatten, avlopp och vägar om det är något som behövs för byggnadens/ernas användning. De tar också hänsyn till vad länsstyrelsen har att säga om t. ex. naturvårdsmål i området. Det finns t. ex. "natura 2000"-områden med extra höga krav på miljövänligt boende och så lite inverkan på naturen som möjligt. Kommunen tar också hänsyn till sina egna långsiktiga planer, vissa områden är "planlagda" för olika ändamål, som t. ex. industri, sommarboende, rekreation, åretruntboende etc.

Svartbygge

Om en byggnad som byggts utan bygglov upptäcks så ska den rivas. Markägaren är ansvarig oavsett vem som byggt den. Om ett så kallat svartbygge stått tillräckligt länge (kanske 10-20 år) så kan byggnaden få stå kvar, men det tar inte bort eventuella krav på fungerande avlopp.

Avgörande faktorer

Landsbygden är sällan planlagd, men så snart en "exploatör" vill bygga lite mer omfattande så upprättas en detaljplan. Exploatören får då upprätta ett förslag till detaljplan. Kommunen har åsikter/krav om vägar, vatten, avlopp etc. Är det en bostadsbyggnad så är ett godkänt avlopp en avgörande faktor. Vad som påverkar vilket avlopp som är godkänt är beroende av avstånd och riktning till brunnar, hav och sjöar. Mer om avlopp under sektionen "Vatten & Avlopp".

Ansökan och Förhandsbesked

Kommunen tar betalt för sitt arbete och att ansöka om bygglov kostar pengar. Behandlingstiden för ett bygglov är i PBL reglerat upp till 10 veckor från den dag då komplett ansökan inkommit till kommunen.

För att veta om man kan få möjligheten att bygga så kan man söka att få ett "förhandsbesked" om bygglov. Dessa går fortare än fullständiga bygglov (som senare måste ansökas). Med ett positivt förhandsbesked kan man köpa marken och stycka av den.

Avstyckning

Avstyckning regleras i FBL (fastighetsbildningslagen) sker genom förrättning av lantmäteriet och är avgiftsfinansierad.

Att bygglov inte behövs för "tillfällig byggnad" är en av de mer spridda myterna vad gäller bygglov. Husvagn som vinterförvaras på egen tomt behöver inte bygglov men en mer långvarig uppställning på något som inte är en camping kan kräva bygglov. Det samma gäller andra typer av vagnar, bodar o.s.v. är

man tveksam är det enklaste att rådgöra med byggnadskontoret i respektive kommun eftersom det är de som tillämpar PBL.