

Riktlinjer för byggnationer på Ackjan-Pulkans tomter

Att bygga nytt, bygga till eller bygga om kräver i de flesta fall bygglov. [Plan och bygglagen](#) tillsammans med bifogad detaljplan avgör vilka åtgärder som är möjliga, vilka som kräver bygglov och vilka som är bygglovsbefriade undantag. Information om bygglovsprocessen och ansökningsportal finns på [Umeå kommuns hemsida](#). Om en ny- eller tillbyggnad är bygglovsbefriad men placeras närmare än 4.5 meter från tomtgräns till granne krävs ofta grannens samtycke. Är grannen samfällad mark krävs styrelsens medgivande.

Enligt huvudregeln i [Plan- och bygglagen 9:2](#) krävs bygglov för det mesta, inklusive ”nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad än tillbyggnad [...]”

[Plan och Bygglagen 9:4](#) innehåller flera bygglovsbefriade undantag, inklusive altan, plank och små byggnader som är mindre än 30 kvadratmeter, så kallade [Attefallshus](#). Attefallshus kan nyttjas som komplementbyggnad, till exempel som uthus, förråd, växthus, gäststuga eller bastu. Ett Attefallshus får strida mot bestämmelser i detaljplanen, vilket innebär att det får uppföras på tomter som redan har använt hela sin byggrätt och på så kallad prickmark (se bifogad detaljplan för området).

Men om någon av de bygglovsbefriade byggnationerna ligger närmare tomtgräns än 4.5 meter krävs medgivande från berörd granne.¹ Om inte grannen ger sitt samtycke kan [ansökan om bygglov lämnas in](#). Grannens yttrande utgör då en del av underlaget som ligger till grund för byggnadsnämndens beslut.

Är grannen allmän väg eller allmän mark måste bygglov sökas.

Ackjan-Pulkans samfällighet har beslutat att:

Styrelsen företräder samfällighetens medlemmar om grannen är samfällad mark. För beslut lämnas motion med åtgärdsförslag¹ till styrelsen som:

- 1. Kontrollerar att åtgärden faller inom reglerna för att vara bygglovsbefriad och följer riktlinjerna för samfällighetens [förrättning](#).*
- 2. Bedömer om åtgärden skulle kunna förändra det ekonomiska värdet på samfällighetens fastigheter.*
- 3. Ger preliminärt medgivande om åtgärden följer regler och riktlinjer enligt (1) och inte sänker värdet enligt (2). Samfällighetens medlemmar informeras och slutgiltigt medgivande fattas vid följande styrelsemöte såvida ingen medlem ogillar det preliminära medgivandet. Åtgärderna måste påbörjas inom två år från beslut, annars upphör beslutet att gälla. Om en eller flera medlemmar ogillar det preliminära medgivandet, eller om styrelsen bedömer att åtgärden riskerar att sänka värdet enligt (2), skjuts beslutet till stämman.*

Stämman fattar beslut med enkel majoritet. Om stämman beslutar att inte ge medgivande till bygglovsbefriad åtgärd kan [ansökan om bygglov lämnas in](#). Stämmans beslut utgör då en del av underlaget som ligger till grund för byggnadsnämndens beslut.

¹ Ansökan om grannemedgivande ska innehålla en ritning över fastigheten med planerad byggnad skalenligt inritad. Byggnadens kort- och långsida ska måttsättas på ritningen. Avstånd till respektive gräns som understiger 4,5 meter ska skrivas ut i text. Inkludera också en orienteringskarta över samfälligheten för att illustrera var det du vill bygga är placerat. För Attefallshus ska även fasadritningar bifogas.