



# Begreppsordbok för byggärenden

Syftet med denna ordbok är att skapa förståelse för ord som används av Byggenheten i ärenden som gäller bygglov, marklov, rivningslov, förhandsbesked och tillsyn

*(Denna ordbok innehåller förenklade beskrivningar av begrepp inom byggärenden. Begrepp kan tolkas annorlunda beroende på lagstiftning, praxis och ärendets art. Vid rättsliga bedömningar gäller alltid gällande lag. Ordboken är inte rättsligt bindande och kan komma att ändras.)*

Vissa ord har sin legaldefinition i Plan- och bygglagen, PBL (2010:900), Plan- och byggförordningen, PBF (2011:338) och Svensk Standard, SIS (SS 21054:2009). Dessa ord markeras med en asterisk (\*).

---

## A

### Allmän handling

En handling blir allmän genom att den antingen kommer in till en myndighet eller upprättas av myndigheten. Handlingen måste också vara förvarad hos myndigheten. En allmän handling kan man begära ut och få ta del av.

### Allmän plats\*

En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

### Anmälan om startbesked

En anmälan skickas in till kommunen för byggåtgärder som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov men som ändå behöver startbesked. Vilka byggåtgärder som kräver en anmälan framgår i Plan- och byggförordningen, PBF.

### Avstyckning

Avstyckning innebär att en bit mark avskiljs från en fastighet och bildar en ny egen fastighet. Avstyckning sker genom en lantmäteriförrättning som görs av Lantmäteriet.

---

## B

### Boverkets byggregler (BBR)

Boverkets byggregler är föreskrifter och allmänna råd som anger krav på hur byggnader och andra anläggningar ska utformas och konstrueras. Reglerna ges ut av Boverket och handlar bland annat om säkerhet, tillgänglighet, energi och hälsa. BBR kan tillämpas till och med 30 juni 2026. För ärenden som påbörjats före detta datum får reglerna även fortsätta att användas under en övergångsperiod, vanligtvis upp till fem år, och i vissa fall längre, till exempel vid överklaganden.

### Boverkets nya byggregler (ersätter BBR)

Boverket har tagit fram nya föreskrifter om hur byggnader och anläggningar ska utformas och konstrueras. Reglerna är uppdelade i nio separata föreskrifter och ersätter tidigare Boverkets byggregler (BBR).

### Brandskyddsbeskrivning

En handling som visar hur kraven på brandskydd ska uppfyllas i en byggnad.

### Bruttoarea (BTA) \*

Det är en typ av area som ibland begränsar hur mycket som får bebyggas på en fastighet. Bruttoarea definieras som: "mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet."



## **Byggherre\***

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

## **Byggherreorganisation**

De personer och funktioner som byggherren anlitar för att genomföra ett byggprojekt, till exempel arkitekt, konstruktör, kontrollansvarig eller entreprenör.

## **Bygglov**

Tillstånd från kommunen att få bygga eller ändra byggnader och andra bygglovspliktiga anläggningar såsom murar, plank, master och nätstationer.

## **Bygglovsbefriad (lovbefriad)**

En byggåtgärd som inte kräver bygglov. Trots att bygglov inte krävs kan åtgärden ändå behöva anmälas till kommunen.

## **Byggnad\***

En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

## **Byggnadsarea (BYA) \***

Det är en typ av area som ibland begränsar hur mycket som får bebyggas på en fastighet. Byggnadsarea utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark.

## **Byggrätt**

Byggrätt innebär hur stor procentuell andel av en fastighet som får bebyggas enligt en detaljplan och relaterar ofta till bruttoarea eller byggnadsarea.

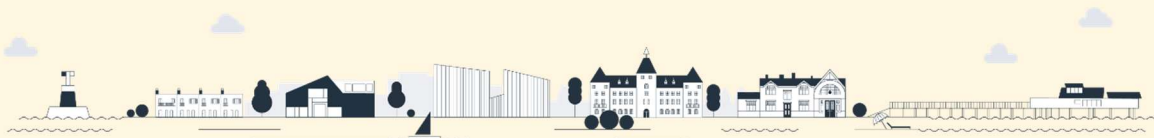
## **Byggnadshöjd\***

Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

## **Byggnadsminne**

Ett byggnadsminne är en byggnad, en anläggning eller ett område med ett högt kulturhistoriskt värde som skyddas enligt kulturmiljölagen i Sverige. För åtgärder på en sådan byggnad eller i ett sådant område kan det krävas tillstånd av Länsstyrelsen.



### **Byggsanktionsavgift**

En avgift som kan tas ut av kommunen vid överträdelser enligt Plan- och bygglagen eller Plan- och byggförordningen.

### **Byggstopp**

När kommunen beslutar att ett pågående byggarbete måste avbrytas. Det kan bero på att byggåtgärden inte har kontrollerats genom bygglov eller startbesked.

---

## **D**

### **Dagvatten**

Dagvatten innebär tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten och spolvatten samt framträngande grundvatten.

### **Dagvattenhantering**

Hur dagvatten tas om hand.

### **Delegation**

En nämnd med politiker ger tjänstepersoner rätt att fatta vissa beslut.

### **Delgivning**

Det sätt på vilket kommunen säkerställer att en person har tagit emot och fått kännedom om ett beslut eller meddelande, till exempel genom brev, rekommenderad post eller personlig överlämning.

### **Detaljplan**

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som kommunen tar fram. Den reglerar hur mark och vatten får användas samt hur bebyggelse får utformas inom ett avgränsat område.

### **Diarieföring**

Registrering av inkomna och upprättade handlingar hos kommunen, där varje handling tilldelas ett unikt diarienummer.

### **Dimensioneringskontroll**

En dimensioneringskontroll är en oberoende granskning av en byggnads bärande konstruktioner, där man kontrollerar att dimensioneringen är korrekt utförd och följer gällande regler.

---

## **E**

### **Enkel nybyggnadskarta**

En karta som kan beställas från kommunen och som lämnas in i samband med en bygglovsansökan. Kartan visar fastighetens gränser, markhöjder, befintliga byggnader och detaljplanens bestämmelser om marken. Nya byggnader och tillbyggnader ritas in på kartan.



## **Extern remiss**

När kommunen ber en extern myndighet om synpunkter i ett ärende.

---

## **F**

### **Fasadritning**

Ritning som visar en byggnads utsida.

### **Fasadändring\***

En ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt.

### **Föreläggande**

Ett krav från kommunen att göra något inom en viss tid.

### **Författning**

Bindande regler som till exempel en lag eller förordning.

### **Förhandsbesked**

Ett beslut från kommunen om en åtgärd är möjlig på en viss plats. Förhandsbesked kan endast sökas utanför detaljplanelagt område. Ett positivt förhandsbesked innebär att bygglov i ett senare skede normalt ska beviljas, förutsatt att ansökan överensstämmer med beskedet och görs inom 2 år från att beslutet fick laga kraft.

### **Förtätningsområde**

Område där fler bostäder eller byggnader planeras inom befintligt bebyggelseområde vilket framgår av kommunens översiktsplan.

### **Förvanskning**

Förvanskning innebär att en åtgärd förändrar, skadar eller tar bort de karaktärsdrag eller kulturhistoriska värden som gör en byggnad, anläggning, plats eller bebyggelsemiljö särskilt värdefull.

---

## **G**

### **Grannehörande**

När berörda grannar ges möjlighet att lämna synpunkter i ett bygglovsärende eller annat ärende.

### **Granskningsyttrande**

Meddelande till den sökande om att bygglov sannolikt inte kommer kunna beviljas av olika anledningar.

---



## H

### **Hänsynsområde landsbygd**

Områden som är utpekade i Lomma kommuns översiktsplan där man inte vill att nya bostäder ska tillkomma. Dessa områden ligger utanför detaljplanelagt område och inom värdefulla öppna landskap.

### **Hörande av berörd**

När fastighetsägare, kända sakägare eller grannar får möjlighet att inkomma med synpunkter i ett bygglovsärende.

---

## I

### **Infrastrukturförvaltare**

Den som ansvarar för att anlägga och underhålla en järnväg.

### **Internremiss**

När Byggenheten inhämtar synpunkter från andra avdelningar inom kommunen.

---

## K

### **K-märkt**

K-märkning är ett samlingsbegrepp som används för att skydda bebyggelse och miljöer med kulturhistoriskt värde. Begreppet K-märkt har ingen juridisk innebörd i sig självt men avser ofta olika typer av skydd i gällande detaljplaner.

### **Komplementbostadshus\***

En fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad

### **Komplementbyggnad\***

En fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad.

### **Konstruktionsritning**

En detaljerad teknisk ritning som visar hur byggnaden ska konstrueras.

### **Kontrollansvarig (KA)**

En certifierad sakkunnig inom byggteknik som biträder byggherren under byggprocessen och ser till att gällande regler och krav följs.

### **Kontrollplan**

Lista över kontroller kopplat till bygglagstiftning som ska verifieras under byggprojektet.



## **Kulturmiljöprogram**

Kommunens beskrivning av områden och specifika byggnader med kulturvärden. I kulturmiljöprogrammen framgår vilka karaktärsdrag som är viktiga att bevara för olika byggnader eller bebyggelseområden.

## **Kulturvärden**

I denna term ingår miljömässiga, kulturhistoriska, arkitektoniska eller konstnärliga värden.

## **Kungörelse**

Offentlig information om ett ärende eller beslut. Kungörelser kan göras i dagspressen, på kommunens digitala anslagstavla, via kivra och med posten.

---

## **L**

### **Laga kraft**

När ett beslut eller en dom inte längre kan överklagas och därmed gäller fullt ut.

### **Liten avvikelse**

En mindre avvikelse från en detaljplanebestämmelse som kan godtas i en bygglovsprövning.

---

## **M**

### **Marklov**

Ett beviljat marklov kan krävas för att få lov att ändra markens höjdläge vid exempelvis schaktning eller fyllning samt för att få fälla eller plantera träd.

### **Markplaneringsritning**

En markplaneringsritning visar hur marken runt en byggnad eller anläggning ska planeras och utformas. På ritningen redovisas bland annat markhöjder, vägar, parkering och markbeläggning.

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Den politiska nämnd i Lomma kommun som beslutar om bygglov, rivningslov, marklov och åtgärder kopplat till tillsyn utifrån Plan- och bygglagen.

---

## **N**

### **Nockhöjd**

Höjden upp till byggnadens taknock, oftast mätt från omkringliggande mark eller närbelägen gata.

### **Nybyggnad\***

Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats.



### **Nybyggnadskarta**

En karta som beställs hos kommunen. Kartan visar fastighetens gränser, markhöjder, va-anslutningar, befintliga byggnader och detaljplanens bestämmelser om marken. Nya byggnader och tillbyggnader ritas in på kartan.

### **Nämndssammanträde**

Ett återkommande möte där Miljö- och byggnadsnämnden fattar beslut om olika ärenden och frågor.

### **Nöjaktig**

En annan term för tillräcklig eller godtagbar.

---

## **O**

### **Olägenhet**

En olägenhet eller betydande olägenhet innebär att ett byggnadsverk stör omgivningen eller påverkar människors hälsa eller säkerhet på ett negativt sätt.

---

## **P**

### **Plan- och byggförordningen- PBF**

Det är en förordning som kompletterar plan- och bygglagen (PBL) och innehåller mer detaljerade tekniska krav på byggnadsverk, byggsanktionsavgifter och regler om bygglov, anmälan och tillsyn.

### **Plan- och bygglagen- PBL**

Den huvudsakliga lagen som styr bygg-, mark- och rivningsåtgärder.

### **Planenligt**

När en åtgärd stämmer överens med bestämmelser i detaljplanen.

### **Planstridigt utgångsläge**

Om det som redan är byggt på fastigheten inte stämmer med detaljplanen.

### **Praxis**

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) fungerar som prejudikatinstans i mål enligt plan- och bygglagen (PBL), och dess avgöranden blir praxis, det vill säga är vägledande i hur lagen ska tolkas av kommuner, Länsstyrelsen och domstolar.

### **Prickmark**

Mark som enligt en detaljplan oftast inte får bebyggas.

---



## q/Q

### q- märkt

Lilla q är en märkning som innebär att en byggnad är kulturhistoriskt värdefull och inte får förvanskas. Det kan innebära att byggnaden inte får rivas och att det finns riktlinjer kring hur byggnaden får förändras.

### Q-märkt

Stora Q innebär att ett område eller en byggnads användning ska vara anpassat till dess kulturvärden.

---

## R

### Respekt kustzon

Områden som är utpekade i Lomma kommuns översiktsplan där man inte vill att nya bostäder eller samhällsviktiga funktioner ska tillkomma. Dessa områden ligger utanför detaljplanelagt område och är lågt liggande i förhållande till havsnivån.

### Rivningslov

Ett beviljat rivningslov kan krävas för att få lov att riva hela eller delar av en byggnad eller en anläggning som omfattas av krav på rivningslov enligt Plan- och bygglagen.

### Rättelse

Att återställa, ta bort eller ändra något som strider mot ett beslut eller Plan- och bygglagen.

### Rättelseföreläggande

Ett formellt beslut från kommunen i ett tillsynsärende om att rättelse måste ske.

---

## S

### Sammanhållen bebyggelse\*

Bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

### Sektionsritning

En ritning som visar genomskärningen av en byggnad.

### Situationsplan

En karta som visar fastighetsgränser, befintliga och planerade byggnader eller tillbyggnader och byggnadernas avstånd till fastighetsgräns.

### Skärmtak

En enkel takkonstruktion som kragar ut från en byggnad och som skyddar mot nederbörd och sol.



## **Slutbesked**

Ett besked från kommunen att en bygg-, rivnings- eller markåtgärd är färdigställd och uppfyller gällande krav. Slutbesked innebär att byggnaden, anläggningen eller åtgärden får tas i bruk.

## **Startbesked**

Ett beslut från kommunen som innebär att en bygg-, rivnings-, mark- eller installationsåtgärd får påbörjas. Startbesked ges när kommunen har bedömt att åtgärden uppfyller gällande krav och att nödvändiga handlingar har lämnats in.

## **Strandskydd**

Ett skydd för land- och vattenområden längs hav, sjöar och vattendrag. Strandskydd regleras i miljöbalken. Syftet är att bevara biologisk mångfald och att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden för friluftsliv.

## **Strandskyddsdispens**

En strandskyddsdispens är ett formellt tillstånd som regleras i miljöbalken. Dispens medger undantag från strandskyddets förbud. Det kan ges när särskilda skäl finns och åtgärden inte motverkar syftet att skydda allmänhetens tillgång till stränder samt bevara växt- och djurliv i strandzonen.

## **Sökande**

Den person eller organisation som ansöker om bygglov, rivningslov, marklov eller lämnar in en anmälan. Sökande behöver inte vara fastighetsägare för den fastighet ärendet gäller. Sökande och byggherre behöver inte heller vara samma person.

---

## **T**

### **Ta i bruk**

När byggnaden, byggnadsdelen eller anläggningen får börja användas efter att en byggåtgärd är avslutad.

### **Tekniskt samråd**

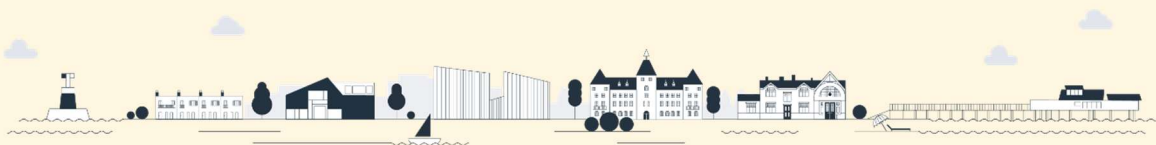
Ett möte mellan byggherren, den kontrollansvariga och kommunens byggnadsinspektör där man går igenom de tekniska handlingarna och hur kontroller ska genomföras i ett byggprojekt innan startbesked ges.

### **Tillbyggnad\***

Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

### **Tillsyn**

Kommunens uppdrag att utreda och ingripa när det finns anledning att anta att Plan- och bygglagen, domar, beslut eller föreskrifter inte följts.



## U

### U-område

Ett U-område är en planbestämmelse i en detaljplan som anger att marken ska reserveras för allmänna underjordiska ledningar såsom vatten-, avlopps- eller andra infrastrukturella ledningar.

---

## V

### Vite

Vite är ett penningbelopp som kommunen kan besluta att någon ska betala om ett föreläggande eller förbud inte följs.

### Våning\*

Med våning avses ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. En vind ska anses vara en våning endast om

1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

En källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

### Väghållare

En väghållare är den aktör som ansvarar för väghållningen, det vill säga anläggandet, driften och underhållet av en väg.

---

## Å

### Åtgärdsföreläggande

Ett beslut från kommunen om att en viss åtgärd måste vidtas inom en utsatt tid.

---

## Ä

### Ändrad användning\*

När byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

---



## Ö

### **Öppenarea (OPA) \***

Öppenarea utgörs av helt eller delvis öppna areor inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad. Öppenarean begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

### **Överarea**

Den del av byggnadsarean som tillkommer utöver vad som medges enligt detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna area.

### **Överinstans**

Myndighet som prövar överklaganden. Bygglov, rivningslov och marklov prövas av Länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen.

### **Överklaga**

Att överklaga innebär att man formellt begär att ett beslut prövas av en högre instans, såsom Länsstyrelsen eller en domstol, i syfte att få beslutet ändrat eller upphävt.

### **Översiktsplan**

En översiktsplan är en kommunövergripande, strategisk och vägledande plan som omfattar hela kommunen och beskriver den långsiktiga inriktningen för utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men den styr och vägleder efterföljande beslut, exempelvis i framtagandet av detaljplaner, bygglovsprövningen och tillstånd som rör mark- och vattenanvändning.

