Information om ändringar i plan- och bygglagen (1 december 2025) och kulturvärden

Koloniområdena Strandhaga, Mellersta Knebildstorp och Gamla Knebildstorp

Bygg- och miljöförvaltningen

Halmstad

Inledning

Detta informationsblad har tagits fram våren 2026 efter önskemål från föreningarna, för att kunna delas med alla medlemmar och stugägare.

Om områdena och deras utveckling

Hur ser kommunen på områdena Strandhaga, Mellersta Knebildstorp och Gamla Knebildstorp och deras framtid?

Områdena är utpekade som särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunens översiktsplan. Längst ner i dokumentet har vi samlat hänvisningar för fördjupning. Strandhaga, Mellersta Knebildstorp och Gamla Knebildstorp är utpekade som ett kulturmiljöområde i kommunens kulturmiljöprogram. Områdena har vuxit fram under perioden 1907–1933. Det innebär att området ska bevaras när du bygger om eller bygger nytt.

Det betyder att:

- områdenas karaktär ska bevaras
- förändringar ska anpassas till miljön

Det gäller till exempel:

- placering och storlek på byggnader
- material och färger
- tak och detaljer

Typiska drag som ska bevaras är bland annat:

- små stugor med sadeltak
- träfasader (röda eller ljusa kulörer)
- grusade gångar
- staket, grindar och trädgårdar

I detaljplanen finns regler för hur du får bygga och ändra byggnader. Du behöver ta hänsyn till dessa regler när du planerar en förändring.

Kulturvärden att ta hänsyn till när du bygger eller ändrar

När du bygger nytt eller gör förändringar behöver du anpassa det till områdets karaktär. Tänk särskilt på att:

- behålla områdets struktur med kvarter och små tomter
- bygga små stugor med sadeltak
- inte ha brantare tak än 45 grader och undvika takfönster
- utforma detaljer så att de passar in i området
- välja fönster som stämmer med områdets stil
- använda mörk takbeläggning
- ha fasader i träpanel, i röd eller ljusa, mjuka färger
- gångar som är grusade
- trådstaket av Gunnebotyp, grindar av metall och trä
- områdets gröna karaktär, med större fruktträd och större karaktärsträd. Befintliga träd och trädgårdar ska behållas.

Bygglov – det här gäller

Behöver jag bygglov för mindre byggnader?

Ja, dessa områden har utökad lovplikt.

Det innebär att du behöver bygglov för:

- komplementbyggnader
- skärmtak
- tillbyggnader
- uterum

Det gäller även sådant som tidigare kunde vara lovbefriat (till exempel friggebodar, skärmtak och det som tidigare kallades ”attefallshus”).

Hur mycket får jag bygga?

All byggnation måste rymmas inom byggrätten i detaljplanen.

- Strandhaga och Gamla Knebildstorp: max 51 kvadratmeter per tomt
- Mellersta Knebildstorp: 51 eller 60 kvadratmeter beroende på tomtstorlek

Får jag bygga skärmtak?

Ja, men först efter att du ansökt om och fått beviljat bygglov.

Tänk på att:

- åtgärden måste rymmas inom byggrätten
- områdets karaktär ska bevaras
- murar och plank över 1,2 meter kräver bygglov

En pergola ska vara:

- luftig och gles
- utan tak eller väggar

Får jag bygga inglasat uterum?

Ja, men först efter att du ansökt om och fått beviljat bygglov. Krav är att det ryms inom din aktuella byggrätt.

Gäller samma sak för tillbyggnader?

Ja. Alla tillbyggnader kräver bygglov och ska rymmas inom byggrätten.

Vilka tak är tillåtna?

Sadeltak är det som passar bäst i områdena och rekommenderas enligt kulturvärdet.

Vad gäller för befintliga friggebodar?

Friggebodar och andra byggnader som inte krävde bygglov och som byggdes före 1 december 2025 får stå kvar.

Om du river dem behöver du bygglov för att bygga upp dem igen.

Efter 1 december 2025 gäller utökad lovplikt i området.

Vad gäller för äldre friggebodar?
Byggnader som uppförts före 1 december 2025 får stå kvar.
Om du river dem behöver du bygglov för att bygga upp dem igen.

Vem beslutar om bygglov?
Områdena är utpekade som särskilt värdefulla kulturmiljöer i kommunens översiktsplan. När du söker bygglov skickas ärendet därför på remiss till Kulturmiljö Halland. Det är byggnadsnämnden som fattar beslut.

Rivning och nybyggnation

Vad gäller om jag vill riva och bygga nytt?
Om du vill riva din stuga och bygga nytt bör du söka bygglov för den nya byggnaden samtidigt som du ansöker om rivning.

Kommunen behöver kunna pröva den nya byggnaden innan rivningen kan godkännas. Den nya byggnaden ska passa in i områdets karaktär.

Vi rekommenderar att du tar kontakt med någon med kunskap om kulturmiljö i ett tidigt skede.

Det här har ändrats i lagen

Den 1 december 2025 ändrades plan- och bygglagen.

Det innebär bland annat att:

- utökad lovplikt gäller i området
- tidigare lovbefriade åtgärder kräver nu bygglov

Även fasadändringar, murar och plank kan kräva bygglov.

Har du frågor?

Tänk på att lagar och regler kan ändras! Innan du bygger nytt eller gör ändringar är det bra att kontakta Halmstads kommun. Varmt välkommen att kontakta oss med dina frågor!

Du vänder dig till Halmstad direkt på telefon 035-13 70 00 eller e-post direkt@halmstad.se.

Fördjupning och bakgrund

Planer och program

- **Översiktsplan / Framtidsplan 2050**
  Beslutad av kommunfullmäktige 30 mars 2022 (§27)
  Diarienummer: KS2018/00745
- **Kulturmiljöprogram för Halmstads stad**
  Knebildstorps koloniområde (område 7.2)

Detaljplaner

- **Strandhaga (Halmstad 1:44)**
  Detaljplan: 1380-P905
- **Mellersta Knebildstorp (Halmstad 1:45)**
  Detaljplan: 1380-P907
- **Gamla Knebildstorp (Halmstad 1:10)**
  Detaljplan: 1380-P907

Lagstiftning

- **Plan- och bygglagen (PBL)**
  Lagändring från 1 december 2025
- **Utökad lovplikt i särskilt värdefulla områden (8 kap. 13 § PBL)**

Externa aktörer

- **Kulturmiljö Halland**
  Remissinstans vid prövning av bygglov

Mer information

- Boverkets kunskapsbank:
  Utökad lovplikt för särskilt värdefull byggnad eller område