

## **Råd och riktlinjer för bygglovbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.**

Detta dokument är ett förtydligande till riktlinjer för lovbefriade åtgärder.

Samhällsbyggnadsnämnden antog riktlinjer lovbefriade åtgärder 2013-03-12 § 42.

Utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse är det enligt plan- och bygglagen tillåtet att göra mindre tillbyggnader och uppföra komplementbyggnader utan bygglov. Se utdrag ur Plan- och bygglagen (PBL) 9:6 nedan. Tillbyggnader och komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden. Bestämmelsen gäller för en- och tvåbostadshus.

Nya plan- och bygglagen (2010:900) innebär förutom ändringar i lagens struktur, ändringar i benämningar och begrepp. Begreppet ”mindre tillbyggnad” heter ”liten tillbyggnad” och ”samlad bebyggelse” benämns ”sammanhållen bebyggelse”.

### **Utdrag ur kapitel 9 i plan- och bygglagen (2010:900)**

6 § För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. Göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

### **Liten tillbyggnad – praxis**

Liten tillbyggnad får högst vara 50% av huvudbyggnadens byggnadsarea, dock maximalt 50 kvadratmeter. Åtgärden gäller en gång per fastighet för ett en- eller tvåbostadshus utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.

### **Komplementbyggnad – praxis**

Komplementbyggnad är en mindre byggnad, t.ex. ett garage, ett förråd, en gäststuga etc, som kompletterar huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden får högst vara 50% av huvudbyggnadens byggnadsarea, dock maximalt 50 kvadratmeter. Här utöver får så kallad friggebod uppföras enligt 9 kap 4 § PBL.

## Grannhörande

Vill man bygga närmare tomtgräns än 4,5 meter måste berörda grannar höras. Det är den byggande som själv får skaffa ett intyg om medgivande och det är lämpligt om medgivandet är skriftligt. Om berörda grannar ger sitt medgivande får åtgärden ske närmare gränsen än 4,5 meter. Men om berörda grannar inte ger sitt medgivande måste man söka bygglov.

## Krav på estetik och anpassning

PBL ställer krav på estetik och anpassning för bygglovsbefriade mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. Se utdrag ur PBL 8:1 nedan.

### Utdrag ur kapitel 8 i plan- och bygglagen (2010:900)

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

## Annan lagstiftning

Även om det inte krävs bygglov för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader utom plan kan det krävas tillstånd enligt annan lagstiftning såsom t.ex. miljöbalken, kulturminneslagen eller väglagen.

## Strandskydd

Inom område med strandskydd, vanligtvis 100-300 meter från strandkant, måste strandskyddsdispens sökas om det inte länsstyrelsen beslutat annat.

## Successiva förändringar

Varje åtgärd för sig kanske inte får väsentliga effekter för kommunens planering men om man betraktar åtgärderna sammantaget kan de tänkas få sådana konsekvenser. Hänsyn måste tas till alla förbättringsåtgärder som har skett under utvecklingens förlopp. Man är alltså inte hänvisad till att isolerat betrakta den senaste åtgärdens effekter utan får gå tillbaka till hur läget ursprungligen var. (Jfr prop. 1985/86 s 276 och 721)

## Undantag

Bygglovsfrihet föreligger inte

- om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att åtgärden kräver bygglov utanför en sammanhållen bebyggelse eller
- om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Att orden "en" eller "ett" placeras framför flertalet substantiv i paragrafen som reglerar detta innebär ingen begränsning till ett visst antal i sak. (Prop. 2009/10:170 s 468)