

BYGGLOVSBEFRIADE NY- OCH TILLBYGGNADER UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE

Riktlinjer och rådgivning



Läs våra riktlinjer innan du börjar bygga

Den här texten vänder sig till dig som vill uppföra en ny- eller tillbyggnad utanför detaljplanerat område. För en- och tvåbostadshus utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse gäller undantag från bygglovsplikten under förutsättning att vissa kriterier är uppfyllda.

Syftet med riktlinjerna

Syftet med riktlinjerna är att förtydliga vad som menas i Plan- och bygglagen (2010:900) med en liten tillbyggnad eller en liten nybyggnad utanför detaljplanerat område samt vilka kriterier som måste uppfyllas för att lovfrihet ska föreligga.

Bygglovsbefriad nybyggnad

Krav för bygglovsbefrielse

Samtliga nedanstående kriterier ska uppfyllas för att lovfrihet ska föreligga:

1. Huvudbyggnaden på fastigheten ska vara ett en- eller tvåbostadshus
2. Fastigheten ska ligga utanför detaljplanerat område
3. Fastigheten ska ligga utanför sammanhållen bebyggelse
4. Byggnaden ska vara en nybyggnad med verksamhet som är kopplad till funktionen boende, det vill säga kan vara förråd, garage, carport, gästhus etc, men får inte vara en självständig bostad eller till exempel lokal för näringsverksamhet
5. Byggnaden ska vara mindre till karaktären. Den ska vara underordnad befintligt bostadshus och inte dominera över byggnadsbeståndet på platsen
6. Nybyggnaden får inte överskrida 40 kvadratmeter byggnadsarea
7. Byggnaden ska uppföras i omedelbar närhet av bostadshuset. Den så kallade hemfridszonen får inte utökas
8. Nybyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen. (Berörd granne kan medge närmare placering)
9. Den befintliga bebyggelsen får inte betraktas som särskilt värdefull enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13 §, till exempel upptagen i kommunens bevaringsprogram



Bygglovsbefriad tillbyggnad

Krav för bygglovsbefrielse

Samtliga nedanstående kriterier ska uppfyllas för att lovfrihet ska föreligga:

1. Huvudbyggnaden på fastigheten ska vara ett en- eller tvåbostadshus
2. Fastigheten ska ligga utanför detaljplanelagt område
3. Fastigheten ska ligga utanför sammanhållen bebyggelse
4. Tillbyggnaden ska vara kopplad till funktionen boende. Den får inte vara en självständig bostad eller till exempel en lokal för näringsverksamhet
5. Tillbyggnaden ska ha karaktären av tillägg. Den ska vara underordnad och inte dominera över befintlig byggnad vad gäller volym och utformning. Tillbyggnaden dominerar över det befintliga huset om den till exempel har en högre höjd, helt andra proportioner och volymspel än det befintliga huset. Vid bedömningen angående bygglovpliktens omfattning ska hänsyn tas till inte bara nuvarande storlek utan även byggnadens ursprungliga storlek och utformning.
6. Tillbyggnaden får inte överskrida 25% av den befintliga byggnadens byggnadsarea eller totalt 25 kvadratmeter
7. Tillbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen. (Berörd granne kan medge närmare placering)
8. Den befintliga bebyggelsen får inte betraktas som särskilt värdefull enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13 §, till exempel upptagen i kommunens bevaringsprogram

Anmälan

En bygglovsbefriad åtgärd enligt ovan är även undantaget från kravet på anmälan (Plan- och byggförordningen 6:6)

Andra tillstånd

Tänk på att även om det inte krävs bygglov kan det krävas andra tillstånd, t.ex:

- Strandskyddsdispens (Miljöbalken 7 kap. 17§)
- Tillstånd från landskapsbildsskydd (Naturvårdslagen 19§)
- Tillstånd för ingrepp i fast fornlämning (Kulturmiljölagen 2 kap.)
- Tillstånd enligt väglagen (Väglagen 45§)

Krav på bebyggelsen

Trots lovfrihet och eventuell frihet från anmälan måste åtgärden uppfylla Plan- och bygglagens krav på till exempel:

- Lämplig utformning och placering (PBL 2:6)
- Byggnadsverkets lämplighet för sitt ändamål, god form-, färg-, och materialverkan samt tillgänglighet och användbarhet (PBL 8:1)
- Byggnadsverkets tekniska egenskaper (PBL 8:4):
 - bärförmåga
 - brandsäkerhet
 - hygien, hälsa och miljö
 - säkerhet vid användning
 - bullerskydd
 - energihushållning och värmeisolering
 - lämplighet för ändamålet
 - tillgänglighet och användbarhet
 - hushållning med vatten och avfall

