

RIKTLINJE kring BYGGLOVFRIHET och SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

(PBL 9 kap, 6 och 7 §§, SFS 2010:900)

Denna riktlinje behandlar endast kompletteringsåtgärder vid fritidshus och bostadshus som innehåller en eller två lägenheter (småhus).

Följande storlekar och villkor gäller för att åtgärden skall kunna bedömas som en, under vissa förutsättningar, bygglövfriad kompletteringsåtgärd:

- **Tillbyggnad av bostadshus/fritidshus**
 - Max 50 % BYA av huvudbyggnadens BYA
 - Max 35 kvm BYA
 - Inte dominera över huvudbyggnad
- **Nybyggnad komplementbyggnad garage, förråd, vedbod, växthus etc. (inte gäststuga)**
 - Max 50 % BYA av huvudbyggnadens BYA
 - Max 50 kvm BYA
 - Inte dominera över huvudbyggnad
 - Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden
- **Nybyggnad komplementbyggnad gäststuga**
 - Max 50 % av huvudbyggnadens BYA
 - Max 35 kvm BTA
 - Inte dominera över huvudbyggnad
 - Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden
- **Uppförande av mur och plank**
 - Inte dominera över huvudbyggnad
 - Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden

Inom följande områden gäller för kompletteringsåtgärder

Inom Sammanhållen bebyggelse med 20 hus eller fler:

Bygglövs krav krävs alltid.

Dessa områden är desamma som de områden som tidigare har benämnts "samlad bebyggelse".

Inom Sammanhållen bebyggelse med 3-19 hus:

Bygglövfrihet gäller om berörda grannar godkänner åtgärden, utom i de fall då platsen dessutom ligger inom riksintresse för naturvård och kulturvård, natura 2000, nyckelbiotop och strandskydd. Då krävs alltid bygglövs.

Bygglövsplikt gäller om berörda grannar inte har godkänt åtgärden.

Berörda grannar är de som har tomt som gränsar direkt intill eller åtskiljs endast av en väg och som har sin huvudbyggnad inom 75 meter (inte alla inom den sammanhållna bebyggelsen).

Utanför Sammanhållen bebyggelse, 1-2 hus:

Bygglövsfritt om det är mer än 4,5 meter till gräns.

Bygglövsfritt om det är närmare gräns än 4,5 meter och grannen godkänner åtgärden (skriftligt godkännande rekommenderas).

Bygglövspliktigt om det är närmare gräns än 4,5 meter och grannen inte godkänner åtgärden.

Begreppsförtydliganden

Storlek tillbyggnader

Bygglovfria tillbyggnader kan utföras upp till de angivna storlekarna sammantaget alla åtgärder, i förhållande till den ursprungliga byggnaden eller till den storlek byggnaden hade då den senast prövades genom bygglov. En byggnadsdel som rivs och ersätts med ny tillbyggnad är inte grund för beräkning av byggnadens ursprungliga storlek.

Sammanhållen bebyggelse

Ett bebyggelseområde bedöms vara sammanhållen bebyggelse om 3 hus eller fler är placerade intill varandra. Med begreppet intill varandra menas att bostadshus eller annan huvudbyggnad är placerade inom 75 meter från varandra. Även om en väg är placerad mellan byggnaderna bedöms de som sammanhållen bebyggelse. Vid beräkning av antalet hus utgör t ex en industribyggnad eller en skolbyggnad ett hus. En ekonomibygnad till jordbruket utgör inte en byggnad i detta sammanhang.

Det är alltid sammanhållen bebyggelse om huset är inom 75 meter från en detaljplan eller områdesbestämmelse.

Efter hand, t ex vid frågor, skall sammanhållen bebyggelse markeras på fastighetskartan (solen) på samma sätt som "samlad bebyggelse".

Omedelbar närhet

Begreppet innebär inget fast angivet mått. För att bedömas som omedelbar närhet kan det i vissa fall vara inom 10 meter beroende på vegetation och topografi, men avståndet kan sällan vara mer än 30 meter,. Komplementbyggnaden skall vara underordnad huvudbygganden, upplevas som samhörig med huvudbyggnaden och vara placerad inom etablerad tomt.

Tillbyggnad av komplementbyggnad

För tillbyggnad av komplementbyggnad gäller samma totala area som för nybyggnad av komplementbyggnad. Ex: Tillbyggnad 20 kvm av garage på 20 kvm erfordrar inte bygglov (om även övriga kriterier uppfylls).

Strandskydd, inom vägområde, avloppstillstånd etc.

Observera att andra tillstånd/dispenser kan krävas både för bygglovpliktiga och bygglovfria åtgärder.

Antal bygglovfria komplementbyggnader

Antalet komplementbyggnader får, för att fortfarande vara bygglovsbefriade, inte vara så betydande att de kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten.

Bruttoarea, BTA

Bruttoarea (BTA) utgörs av mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet. (Svensk Standard, SS 21054:2009)

Byggnadsarea, BYA

Byggnadsarea (BYA) utgörs av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. (Svensk Standard, SS 21054:2009)