Bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus inom detaljplanelagt område

Definitioner:

En komplementbyggnad är en byggnad som kompletterar en annan byggnad till funktion och användningssätt och den får inte vara inredd med en självständig bostad. Den får komplettera vilken typ av byggnad som helst.
Komplement till ett en- eller tvåbostadshus kan vara ett garage, en carport, ett förråd, en vedbod eller en gäststuga och till ett flerbostadshus kan det vara ett cykelförråd eller ett miljöhus.

Ett komplementbostadshus är en byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad.

Du får uppföra nya komplementbyggnader eller ett komplementbostadshus utan att bygglov eller anmälan krävs om alla följande punkter är uppfyllda.

- Byggnaden är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus (se definitioner ovan).
- Byggnadsarean är högst 30 kvm.
- Byggnaden är mindre än den byggnad den ska komplettera.
- Taknockshöjden är högst 4,0 m.
- Byggnaden är fristående.
- Placeringen är inom tomten. En tomt är inte detsamma som fastighet men kan sammanfalla, i normalfallet är det så med villatomter. En tomt är den mark som är avsedd för en eller flera byggnader och ligger i direkt anslutning till dessa, typ din hemfridszon ifall det är ett enbostadshus. En tomt kan inte ligga på en allmän plats.
- Placeringen är minst 4,5 m från gräns, en närmare placering är möjlig om det finns ett skriftligt medgivande från grannen eller huvudmannen för den allmänna platsen (behöver inte skickas in till kommunen).
- Placeringen är minst 30 m från ett järnvägsspårs mitt, en närmare placering är möjlig om det finns ett skriftligt medgivande från järnvägens infrastrukturförvaltare (behöver inte skickas in till kommunen).
- Placeringen är inte vid byggnader eller inom områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- Placeringen av ett komplementbostadshus är inte inom ett område för totalförsvarets militära del (inga områden finns för närvarande i Bräcke och Ånge kommuner).
- Placeringen av kompletteringsåtgärder till andra byggnader än en- och tvåbostadshus ska följa detaljplanen men får genomföras med en liten avvikelse från planen om avvikelsen är liten och inte motverkar planens syfte, din egen bedömning.

  Placeringen av kompletteringsåtgärder till ett en- eller tvåbostadshus får strida mot detaljplanen.
- Den sammanlagda byggnadsarean av bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus **(potten)** är högst 45 kvm inklusive den byggnad som ska uppföras.

Det är du som ska uppföra en bygglovsbefriad byggnad som ska klargöra vad eventuella befintliga byggnader på tomten är för sorts byggnader och om de ska ingå i potten.

Om du är osäker går det bra att skicka en karta med alla befintliga byggnader på tomten inritade och måttsatta så att byggnadsarean framgår. Utöver det behövs en beskrivning av vad byggnaderna används till, nockhöjden på komplementbyggnaderna och vilket årtal de är uppförda.
Bygg- och miljöförvaltningen kan ge vägledning och informera om vad som gäller men vi kommer inte att ge ett godkännande eller liknande att den byggnad du ska uppföra är bygglovsbefriad. Vi åker heller inte ut på plats.
Om exempelvis en granne lämnar in ett klagomål efter att byggnaden uppförts och det blir ett tillsynsärende är det bygg- och miljöförvaltningen som gör bedömningen om byggnaden är lovbefriad eller inte.

När du ska räkna på potten ingår komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt nuvarande lagstiftning eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

<u>Dessa byggnader ingår i potten inom detaljplan</u>

- Friggebodar – de fick uppföras utan bygglov från 1980-01-01 till 2025-11-30 som ett komplement till en- eller tvåbostadshus. Nockhöjden fick högst vara 3 m och de skulle placeras minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

  Från 1980-01-01 till 2007-12-31 fick de delas upp på 2 byggnader men det skulle vara högst 10 kvm totalt.

  Från 2008-01-01 till 2025-11-30 fick det vara ett fritt antal byggnader men högst 15 kvm totalt.

- Attefall komplementbyggnad – de fick uppföras utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 som ett komplement till en- eller tvåbostadshus. Nockhöjden fick högst vara 4,0 m och de skulle placeras minst 4,5 m från gräns och minst 30 m från järnväg. Grannen eller järnvägens förvaltare fick medge en närmare placering.

  Från 2014-07-02 till 2020-07-31 fick de ha en byggnadsarea på högst 25 kvm.

  Från 2020-08-01 till 2025-11-30 fick de ha en byggnadsarea på högst 30 kvm.

- Attefall komplementbostadshus – de fick uppföras utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 som ett komplement till en- eller tvåbostadshus. Nockhöjden fick högst vara 4,0 m och de skulle placeras minst 4,5 m från gräns och minst 30 m från järnväg. Grannen eller järnvägens förvaltare fick medge en närmare placering.

  Från 2014-07-02 till 2020-02-29 fick de ha en byggnadsarea på högst 25 kvm.

  Från 2020-03-01 till 2025-11-30 fick de ha en byggnadsarea på högst 30 kvm.

- Bygglovsbefriade komplementbyggnader som uppförts med ett frivilligt bygglov.

- Bygglovsfri komplementbyggnad – de får uppföras utan bygglov från 2025-12-01 och framåt (gällande lagstiftning, se krav för lovfrihet längre upp i denna text). De får byggas som ett komplement till alla typer av byggnader.

- Bygglovsfritt komplementbostadshus – de får uppföras utan bygglov från 2025-12-01 och framåt (gällande lagstiftning, se krav för lovfrihet längre upp i denna text). De får byggas som ett komplement till en- eller tvåbostadshus.

<u>Dessa byggnader ingår inte i potten inom detaljplan</u>

- Bygglovspliktiga komplementbyggnader.
- Bygglovspliktiga komplementbyggnader som uppförts olovligt.
- Bygglovspliktiga komplementbyggnader som var lovpliktiga när de uppfördes och saknar bygglov men är lovfria nu.
- Alla komplementbyggnader uppförda före 1980.

Även om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset inte kräver bygglov kan tillstånd, dispens eller anmälan enligt annan lagstiftning krävas. Det kan exempelvis vara tillstånd för åtgärder inom vägområde eller för att vidta åtgärder nära allmän väg.

Installation av ventilation, eldstad, vatten eller avlopp i byggnader kräver en anmälan.