Bygglovsbefriad tillbyggnad av annan byggnad än komplementbyggnad och komplementbostadshus

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 göra en tillbyggnad utan att bygglov eller anmälan krävs om alla följande punkter är uppfyllda.

- Tillbyggnaden görs på en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus.
- Tillbyggnaden görs på en byggnad som är färdigställd. Är byggnaden uppförd med stöd av PBL det vill säga från och med 2011-05-02 ska den ha ett slutbesked. Tillbyggnaden kan också göras i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.
- Tillbyggnaden görs på en byggnad som är lovligt uppförd eller som tagits i anspråk lovligt.
- Tillbyggnadens bruttoarea + öppenarea är högst 30,0 kvm.

  Bruttoarea: Den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplan som begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida (i stort sett blir det så att om man bygger i två plan med en byggnadsarea på 10 kvm blir bruttoarean 20 kvm). På en våning med snedtak räknas den yta som har en takhöjd på 1,9 meter eller mer, utöver den ytan räknas även ytan som är 0,6 meter in mot väggen.

  Öppenarea: Ytor som är helt öppna och inrättade för vistelse eller förvaring i anslutning till en byggnad, till exempel en vidbyggd carport. Arean räknas till omslutande byggnadsdelars utsida eller motsvarande mätbar begränsning. Öppenarean är en del av byggnadsarean.
- Taknockshöjden på tillbyggnaden får inte överstiga nocken på befintlig byggnad.
- Placeringen av tillbyggnaden på andra byggnader än en- och tvåbostadshus får genomföras med en liten avvikelse från planen om avvikelsen är liten och inte motverkar planens syfte, din egen bedömning.

  Tillbyggnad av ett en- eller tvåbostadshus får strida mot detaljplanen.
- 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.
- Den sammanlagda bruttoarean + öppenarean **(potten)** är högst 30,0 kvm.

Det är du som ska göra en tillbyggnad som ska klargöra vilka tidigare tillbyggnader som gjorts och om de ska ingå i potten.

Om du är osäker går det bra att skicka en karta med alla befintliga tillbyggnader på tomten inritade och måttsatta så att byggnadsarean framgår. Utöver det behövs en beskrivning av vad det är för tillbyggnader, vilket årtal tillbyggnaderna är uppförda. Eventuellt också bruttoarea, öppenarea och höjd beroende på vad det är för tillbyggnader.
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 tillbyggnaden uppförts och det blir ett tillsynsärende är det bygg- och miljöförvaltningen som gör bedömningen om tillbyggnaden är lovbefriad eller inte.

När du ska räkna på potten ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

Om du behöver räkna på potten måste du ta reda på om tomten ligger inom eller utanför sammanhållen bebyggelse, det kan Bygg- och miljöförvaltningen svara på.

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

- Attefallstillbyggnad – en sådan tillbyggnad fick uppföras utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. Bruttoarean fick högst vara 15,0 kvm och nockhöjden fick högst vara lika hög som bostadshusets nock. Tillbyggnaden skulle placeras minst 4,5 m från gräns och minst 30 m från järnväg. Grannen eller järnvägens förvaltare fick medge en närmare placering.

- Attefall takkupa – de fick byggas utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. Högst 2 kupor fick byggas, fanns det redan en kupa fick man bara bygga en kupa. De fick högst uppta halva takfallet (från gavel till gavel).

- Balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel – dessa tillbyggnader fick byggas utan bygglov från 2017-07-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus om de placerades minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

- Skärmtak - de fick byggas utan bygglov från 1980-01-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. De fick bara byggas över altaner, balkonger, entréer eller skyddade uteplatser om de placerades minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

  Från 1980-01-01 till 2007-12-31 fick de ha en byggnadsarea på högst 12 kvm.

  Från 2008-01-01 till 2025-11-30 fick de ha en byggnadsarea på högst 15 kvm.

- Altaner – de fick byggas utan bygglov från 2019-07-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus och på komplementbostadshus. De fick inte vara fristående och de fick inte vara inglasade uterum och takterrasser. Höjden från mark till ovansidan altangolvet fick högst vara 1,8 m och altanen fick byggas högst 3,6 m från bostadshuset. Den skulle även placeras minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

- Bygglovsbefriade tillbyggnader som uppförts med ett frivilligt bygglov.

- Bygglovsfri tillbyggnad – en sådan tillbyggnad får uppföras utan bygglov från 2025-12-01 och framåt (gällande lagstiftning, se krav för lovfrihet längre upp i denna text).

<u>Ingår i potten inom sammanhållen bebyggelse</u>

- Attefallstillbyggnad – en sådan tillbyggnad fick uppföras utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. Bruttoarean fick högst vara 15,0 kvm och nockhöjden fick högst vara lika hög som bostadshusets nock. Tillbyggnaden skulle placeras minst 4,5 m från gräns och minst 30 m från järnväg. Grannen eller järnvägens förvaltare fick medge en närmare placering.

- Attefall takkupa – de fick byggas utan bygglov (anmälan krävdes) från 2014-07-02 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. Högst 2 kupor fick byggas, fanns det redan en kupa fick man bara bygga en kupa. De fick högst uppta halva takfallet (från gavel till gavel).

- Skärmtak - de fick byggas utan bygglov från 1980-01-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. De fick bara byggas över altaner, balkonger, entréer eller skyddade uteplatser om de placerades minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

  Från 1980-01-01 till 2007-12-31 fick de ha en byggnadsarea på högst 12 kvm.

  Från 2008-01-01 till 2025-11-30 fick de ha en byggnadsarea på högst 15 kvm.

- Altaner – de fick byggas utan bygglov från 2019-07-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus och på komplementbostadshus. De fick inte vara fristående och de fick inte vara inglasade uterum och takterrasser. Höjden från mark till ovansidan altangolvet fick högst vara 1,8 m och altanen fick byggas högst 3,6 m från bostadshuset. Den skulle även placeras minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

- Bygglovsbefriade tillbyggnader som uppförts med ett frivilligt bygglov.

- Bygglovsfri tillbyggnad – en sådan tillbyggnad får uppföras utan bygglov från 2025-12-01 och framåt (gällande lagstiftning, se krav för lovfrihet längre upp i denna text).

<u>Ingår i potten utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse</u>

- Skärmtak - de fick byggas utan bygglov från 1980-01-01 till 2025-11-30 på en- och tvåbostadshus. De fick bara byggas över altaner, balkonger, entréer eller skyddade uteplatser om de placerades minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

  De skärmtak som är byggda från 1980-01-01 till 1987-06-30 ska räknas med och de fick ha en byggnadsarea på högst 12 kvm.

De skärmtak som är byggda från 1987-07-01 till 2025-11-30 ska räknas med som en bygglovsbefriad liten tillbyggnad (se punkten nedan).

- Liten tillbyggnad på en- och tvåbostadshus – en sådan tillbyggnad fick uppföras utan bygglov från 1987-07-01 till 2025-11-30 om den inte dominerade över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten och placerades minst 4,5 m från gräns. Grannen fick medge en närmare placering.

- Bygglovsbefriade tillbyggnader som uppförts med ett frivilligt bygglov.

- Bygglovsfri tillbyggnad – en sådan tillbyggnad får uppföras utan bygglov från 2025-12-01 och framåt (gällande lagstiftning, se krav för lovfrihet längre upp i denna text).

<u>Ingår inte i potten</u>

- Bygglovspliktiga tillbyggnader.

  Exempelvis alla tillbyggnader utom skärmtak uppförda före 1987-07-01 och skärmtak uppförda före 1980-01-01.

- Bygglovspliktiga tillbyggnader som uppförts olovligt.

- Bygglovspliktiga tillbyggnader som var lovpliktiga när de uppfördes och saknar bygglov men är lovfria nu.

Även om tillbyggnaden 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, hiss, vatten eller avlopp i byggnader kräver en anmälan. Likaså om tillbyggnaden innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar påverkas väsentligt eller om byggnadens brandskydd påverkas väsentligt.