

Innehållsförteckning

Allmän information om tillbyggnad med 15 kvadratmeter.....	2
Vilka är grundkraven för att få bygga?	2
Hur får tillbyggnaden se ut?	2
Hur nära tomtgränsen får jag bygga?.....	2
Kan jag göra flera mindre tillbyggnader?	3
Behöver det stämma med detaljplanen?	3
Hur går det till?	3
Vilka handlingar behövs?	3
Vad kostar det?	3
När får jag börja bygga?.....	3
Hur länge gäller en anmälan?.....	3
Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?	4
Vilka övriga tillstånd kan behövas?.....	4
Kan startbesked överklagas?.....	4
Vilka brandkrav gäller?	4

Tillbyggnad 15 kvadratmeter

Från och med den 2 juli 2014 behövs inte bygglov för att bygga till ditt en- eller tvåbostadshus med 15 m² bruttoarea. Däremot behöver du lämna in en anmälan till kommunen och få ett startbesked innan du börjar bygga. Tillbyggnaden behöver inte följa detaljplanen. Någon avsevärd förenkling av byggprocessen för byggherren innebär inte förslaget, utan förenklingen ligger snarare i möjligheten att avvika från detaljplanen.

För en- och tvåbostadshus:

Tillbyggnad av huvudbyggnad på högst 15 m² bruttoarea (9 kap. 4b § 1 st. 1)

- Åtgärden ska anmälas till kommunen.
- Får inte vara högre än bostadshusets taknockshöjd
- Tillbyggnaden får inte placeras närmare tomtgräns mot grannfastighet än 4,5 m utan grannes medgivande
- Tillbyggnaden får inte delas upp och göras på olika ställen på huset
- Tillbyggnaden får inte delas upp och sökas i olika omgångar

Vilka är grundkraven för att få bygga?

Möjligheten att få göra en tillbyggnad utan bygglov gäller bara om du har ett en- eller tvåbostadshus. Även fritidshus/sommarstugor omfattas av förenklingen.

Hur får tillbyggnaden se ut?

En bygglovfri tillbyggnad till ett en- och tvåbostadshus får göras med 15 m² bruttoarea. Tillbyggnaden kan vara i två våningar och då till exempel med 7,5 m² i varje våningsplan. Tillbyggnaden får inte vara högre än nockhöjden, det vill säga den högsta nivån på taket, på bostadshuset.

Precis som i ett bygglovärende gäller att tillbyggnaden ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Placering och utformning får inte ske så att det medför påverkan på grundvattnet eller på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Tillbyggnaden får inte heller medverka till brandspridning eller olyckshändelser och ska utföras varsamt så att kulturhistoriska värden tas till vara.

Hur nära tomtgränsen får jag bygga?

Om tillbyggnaden ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 m måste grannarna godkänna. Godkännandet ska vara skriftligt och omfatta alla lagfarna ägare till grannfastighet. Det skriftliga godkännande ska bifogas anmälan och bör lämpligtvis framgå både på situationsplanen och fasadritningarna.

Om grannarna inte medger en placering nära tomtgräns måste tillbyggnaden flyttas in på den egna tomten så att avståndet blir minst 4,5 m. Om inte det är möjligt får du ansöka om bygglov i vanlig ordning, vilket innebär att en normal bygglovsprövning görs.

Placeringen måste också vara minst 4,5 m från gräns mot väg, gata, park eller naturmark, så kallad allmän plats. Tillbyggnaden får inte heller placeras närmare ett eventuellt järnvägsspår mitt än 30 m.

Kan jag göra flera mindre tillbyggnader?

Nej, om du har ett en- och tvåbostadshus får du bara göra **en** tillbyggnad på maximalt 15 m². Det går alltså inte att göra två eller flera mindre tillbyggnader på sammanlagt 15 m² bruttoarea.

Behöver det stämma med detaljplanen?

Nej. Tillbyggnaden kan placeras på sådan mark som enligt en detaljplan utgörs av så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden kan uppföras även om det inte finns någon byggrätt kvar i detaljplanen.

Hur går det till?

Du lämnar in en anmälan med de ritningar och övriga handlingar som behövs för prövningen till kommunen. Du får börja bygga när kommunen gett ett startbesked. Vanligtvis behövs inget tekniskt samråd. När bygget är klart ska du skicka in en begäran om slutbesked till kommunen, som då beslutar om slutbesked. Ett slutbesked ges om byggherren har visat att alla krav är uppfyllda och tillbyggnaden får inte tas i bruk innan ett slutbesked lämnats

Vilka handlingar behövs?

I normalfallet ska anmälan innehålla:

- Anmälningsblankett.
- Om tillbyggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 m ska godkännande från alla lagfarna ägare till grannfastigheten bifogas.
- Situationsplan där tillbyggnadens placering och mått anges, liksom avstånd till tomtgräns. Situationsplanen ska upprättas på primärkarta, förrättningskarta eller likvärdig handling.
- Fasadritningar, planritning, eventuell sektion i skala 1:100. På fasadritningarna ska blivande och befintliga marklinjer framgå. På planritningen ska tillbyggnaden måttsättas.
- Förslag till kontrollplan.
- Eventuellt konstruktionsritningar (typsektion, kritiska snitt), enklare brandskyddsdocumentation.

Ritningarna ska vara skalensliga, måttsatta och fackmannamässiga. Alla handlingar ska skickas in i A4 eller A3-format.

Vad kostar det?

Avgift tas ut enligt taxa. Detta gäller även i de fall anmälan avvisas eller återtas eller när startbesked nekas. Avgiften för denna typ av tillbyggnad är i normalfallet 3 197kr.

När får jag börja bygga?

När kommunen gett ett startbesked. Det går inte att ange exakt hur lång tid det tar att få startbesked, eftersom detta inte är lagreglerat. Är anmälan du lämnar in komplett går handläggningen snabbare.

Hur länge gäller en anmälan?

Ett startbesked upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs. Detta innebär att byggnadsarbetena både måste påbörjas och avslutas inom två år.

Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?

En kontrollansvarig behövs normalt inte när du ska bygga till ditt en- eller tvåbostadshus. Ett tekniskt samråd behövs normalt inte heller om du ska bygga till ditt hus. Kommunen får dock besluta att en kontrollansvarig och tekniskt samråd behövs. Vid bedömningen utgår kommunen från komplexiteten i byggprojektet och byggherrens kompetens i förhållande till denna.

Till varje anmälan ska det bifogas en kontrollplan. Det är byggherren som ansvarar för att upprätta ett förslag till kontrollplan. Av kontrollplanen ska det framgå vad som ska kontrolleras under arbetets gång för att samhällets krav ska uppfyllas, exempelvis brandsäkerhet. Om byggherren inte har tillräcklig kompetens för detta kan en kontrollansvarig eller någon med motsvarande tekniskt kompetens behöva anlitas av byggherren. Byggnadsnämnden fastställer kontrollplanen i startbeskedet.

Vilka övriga tillstånd kan behövas?

Tillstånd kan krävas för enskilt VA eller ändring av enskilt VA. Detta handläggs av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Fornlämningar och fornlämningsområden är skyddade enligt kulturmiljölagen. Detta innebär att det är förbjudet att förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Ingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Kan startbesked överklagas?

Enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen kan ett beslut om startbesked i ett anmälningsärende inte överklagas. Om kommunen trots det får in en överklagan, så prövar kommunen bara om överklagan skickats in i rätt tid och skickar sedan överklagan vidare till länsstyrelsen. Det är länsstyrelsen uppgift att avgöra vem som får överklaga beslutet.

Till skillnad från ett bygglov kan ett startbesked aldrig vinna laga kraft.

Vilka brandkrav gäller?

Tillfredställande skydd mot brandspridning fås om avståndet mellan byggnader är mer än 8 m.

Avståndet mellan bostadshus eller mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnad och bostadshus kan vara mindre än 8 meter, men då ställs krav på hur tillbyggnaden utformas, så att kraven i BBR 20, tabell 5:611 uppfylls.

BBR (Boverkets byggregler) finns som pdf på Boverkets hemsida - <http://www.boverket.se/Lag-ratt/Boverkets-forfattningssamling/BFS-efter-forkortning/BBR/>