

§ 198

Förslag till anpassning av riktlinjer för kompletteringsåtgärder med anledning av ny plan- och bygglag Dnr 00531/2011

Plan- och bygglagen från 1994 föreskriver generellt att bygglov krävs för att uppföra byggnader, göra tillbyggnader m m enligt 8 kap 1 §.

I 8 kap 4 § finns dock väsentliga undantag bl a för en- och tvåbostadshus framförallt om dessa är belägna utanför planlagt område och inte ingår i samlad bebyggelse. Där är det bl.a. tillåtet att utan bygglov göra mindre tillbyggnader samt uppföra komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte sträcker sig närmre gränsen än 4,5 meter. Om de grannar som berörs medger att åtgärden som avses utförs närmre gränsen än 4,5 meter krävs inte bygglov.

Med komplementbyggnad avses uthus, garage, förråd, växthus och andra mindre byggnader, allt under förutsättning att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. Komplementbyggnaden skall vara av den art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden och att den ensam inte kan utgöra skäl för att bilda en ny fastighet.

Plan- och bygglagen är däremot mycket tydlig i definitionerna av bygglovsbefriade åtgärder inom detaljplanlagt område och inom samlad bebyggelse.

För att säkerställa likställighetsprincipen vid rådgivning samt för att medborgarna tydligt skall kunna veta om bygglov behövs för kompletteringsåtgärder utanför detaljplanlagt område som inte ingår i samlad bebyggelse bör begreppen i plan- och bygglagen förtydligas. Stadsbyggnadsnämnden beslöt med anledning härav, 22 februari 2007, § 104, att anta riktlinjer för kompletteringsåtgärder enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen enligt följande:

Mindre tillbyggnad

enligt 8 kap 4 § andra stycket punkt 1, föreslås definieras till högst 50 m² dock max 50 % av befintlig huvudbyggnads byggnadsarea och med en byggnads- och totalhöjd som inte är högre än den befintliga byggnadens. Mindre från fasadliv indragna takkupor kan godtas om de utgör högst en tredjedel av takets längd. Mindre frontespiser och takkupor i fasadliv kan godtas om de utgör högst en fjärdedel av fasadens längd.

Komplementbyggnad

enligt 8 kap 4 § andra stycket punkt 2, föreslås definieras till sammanlagt en byggnadsarea på högst 50 m² och en byggnads- och totalhöjd som ej överstiger befintlig huvudbyggnad på fastigheten. Komplementbyggnad får ej utgöra självständig bostad och den skall placeras i omedelbar närhet av bostadshuset.

Murar och plank

enligt 8 kap 4 § andra stycket punkt 2, föreslås definieras i omedelbar närhet av bostadshuset till att omfatta en för trädgård etablerad tomtplats i anslutning till bostadshuset.

Som grund för ovan angivna definitioner bör förtydligas att befintligt byggnadsbestånd föreslås definieras som den ianspråktaga byggrätten som förekom i det ursprungligen till nämnden inkomna bygglov, eller om sådant ej finns den bebyggelse som av hävd kan visats ha utgjort byggnadsbeståndet på fastigheten vid plan- och bygglagens ikraftträdande. De bygglovsbefriade kompletteringsåtgärderna föreslås därför endast kunna nyttjas sammantaget till vad som angivits enligt ovan dvs 50 m² dock maximalt 50 % för tillbyggnad av huvudbyggnad samt 50 m² för komplementbyggnad utifrån ursprungligt byggnadsbestånd. Kompletteringsåtgärder utöver detta skall prövas i bygglov.

Det som befriats från bygglov enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen kan komma att kräva bygganmälan enligt 9 kap plan- och bygglagen, liksom prövning av dispenser/tillstånd enligt andra lagar som t ex naturvårdslagen 19 § (landskapsbildsskydd), miljöbalken 7 kap 16 § (strandskydd), väglagen 45 § och kulturminneslagen.

Vid tillämpning har ovanstående definition visat sig vara både tydlig och välgrundad ur både medborgar- och handläggarperspektiv.

Den nya plan- och bygglag, som träder ikraft den 2 maj 2011, har i 9 kap 6 § samma innebörd som nuvarande 8 kap 4 §. Det är endast begreppen mindre, som bytts ut till liten, och samlad bebyggelse, som bytts ut till sammanhållen bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande

För att kunna fortsätta tillämpa ovanstående definitioner behövs riktlinjerna justeras enligt följande:

Liten tillbyggnad

enligt **9 kap 6 §** punkt 1, föreslås definieras till högst 50 m² dock max 50 % av befintlig huvudbyggnads byggnadsarea och med en byggnads- och totalhöjd som inte är högre än den befintliga byggnadens. Mindre från fasadliv indragna takkupor kan godtas om de utgör högst en tredjedel av takets längd. Mindre frontespiser och takkupor i fasadliv kan godtas om de utgör högst en fjärdedel av fasadens längd.

Komplementbyggnad

enligt **9 kap 6 §** punkt 2, föreslås definieras till sammanlagt en byggnadsarea på högst 50 m² och en byggnads- och totalhöjd som ej överstiger befintlig huvudbyggnad på fastigheten. Komplementbyggnad får inte utgöra självständig bostad och den skall placeras i omedelbar närhet av bostadshuset.

Murar och plank

enligt **9 kap 6 §** punkt 2, föreslås definieras i omedelbar närhet av bostadshuset till att omfatta en för trädgård etablerad tomtplats i anslutning till bostadshuset.

Som grund för ovan angivna definitioner bör förtydligas att befintligt byggnadsbestånd föreslås definieras som den ianspråktaga byggrätten som förekom i det ursprungligen till nämnden inkomna bygglov, eller om sådant ej finnes den bebyggelse som av hävd kan visats ha utgjort byggnadsbeståndet på fastigheten vid plan- och bygglagens ikraftträdande. De bygglovsbefriade kompletteringsåtgärderna föreslås därför endast kunna nyttjas sammantaget till vad som angivits enligt ovan d v s 50 m² dock maximalt 50 % för tillbyggnad av huvudbyggnad samt 50 m² för komplementbyggnad utifrån ursprungligt byggnadsbestånd. Kompletteringsåtgärder utöver detta skall prövas i bygglov.

Det som befriats från bygglov enligt **9 kap 6 §** plan- och bygglagen kan komma att kräva anmälan enligt **10 kap** plan- och bygglagen, liksom prövning av dispenser/tillstånd enligt andra lagar som t ex naturvårdslagen 19 § (landskapsbildsskydd), miljöbalken 7 kap 16 § (strandskydd), väglagen 45 § och kulturminneslagen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta ovanstående riktlinjer för kompletteringsåtgärder enligt 9 kap 6 § plan- och bygglagen att gälla från och med den 2 maj 2011.

Expedieras till

Internt: Bygglov, Dpl, Strat, LM
