

BYGGLOVREGLER FÖR EN- OCH TVÅBOSTADSHUS

De flesta byggnadsåtgärder kräver bygglov enligt plan- och bygglagen. Men när det gäller en- och tvåbostadshus finns vissa åtgärder som inte kräver bygglov. Dessa bygglovbefriade åtgärder gäller inte för flerbostadshus.

Nedan följer en lista på vanliga åtgärder och Sollefteå kommuns riktlinjer för dessa.

Inom detaljplan och samlad bebyggelse

Komplementbyggnader på 25 m² - Attefallshus

Du får bygga en eller flera komplementbyggnader om totalt 25 m² byggnadsarea i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Byggnaden får t ex användas som permanentbostadshus (kallas då komplementbostadshus) eller garage, förråd, gäststuga eller liknande (kallas då komplementbyggnad). Tänk på:

- att byggnaden måste placeras minst 4,5 m från tomtgräns, annars krävs att grannarna godkänner.
- att byggnaden får vara maximalt 4 m i nockhöjd, dvs till högsta nivån på taket.
- att anmälan och startbesked krävs innan byggstart.
- att byggnaden måste placeras minst 30 m från ett järnvägsspår.

Tillbyggnader på 15 m²

Du får göra en tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus (men inte ett komplementbostadshus) med 15 m² bruttoarea. Du kan välja att göra tillbyggnaden i två våningar och då t ex bygga maximalt 7,5 m² i varje våningsplan. När du utnyttjat dina 15 m² kan du inte göra ytterligare tillbyggnader utan bygglov. Tänk på:

- att byggnaden måste placeras minst 4,5 m från tomtgräns, annars krävs att grannarna godkänner.
- att tillbyggnaden inte får vara högre än nockhöjden, dvs högsta nivån på taket.
- att anmälan och startbesked krävs innan byggstart.

Inredande av ytterligare en bostad i ett enbostadshus

Du får inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus (men inte i ett tvåbostadshus eller komplementbostadshus) utan bygglov. Tänk på:

- att anmälan och startbesked krävs innan byggstart.

Byggande av högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus

Du får bygga två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Om en takkupa redan finns, får endast en ytterligare takkupa utföras utan bygglov. Du kan inte göra takkupor på ditt komplementbostadshus eller på någon annan fristående komplementbyggnad som garage eller gäststuga. Tänk på:

- att anmälan och startbesked inte krävs för bygglovbefriade takkupor.
- att takkuporna får uppta högst halva takfallets längd.
- att en anmälan krävs vid ingrepp i husets bärande konstruktion.

Friggebodar

Rätten att bygga friggebod utan bygglov gäller endast för en- och tvåbostadshus. En eller flera fristående komplementbyggnader om sammanlagt maximalt 15 kvm byggnadsarea får utan bygglov sättas upp i bostadshusets närhet. Förutsättningen är att höjden är maximalt 3 meter

från mark till taknock och att byggnaden inte placeras närmare än 4,5 meter från grannens gräns, gata eller allmän plats. Friggebodar får inte heller placeras på servitutsområden eller markerade ledningsområden. Om friggeboden placeras närmare än 4,5 meter till grannens gräns krävs dennes medgivande. En friggebod får placeras på prickmark och räknas inte in i byggnadsarean för fastigheten. Mot gata eller väg krävs däremot alltid minst 4,5 meter för att friggeboden ska vara bygglovsbefriad.

Lekstuga, vedbod och liknande mindre byggnader

Om byggnaden uppfyller kriterierna för en friggebod är den inte bygglovspliktig.

Växthus

Om byggnaden uppfyller kriterierna för en friggebod är den inte bygglovspliktig. Om den är större eller placeras långt ifrån bostadsbyggnaden är det en bygglovspliktig åtgärd.

Skärmtak

Ett eller flera skärmtak om sammanlagt maximalt 15 kvm per fastighet får anordnas på en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Skärmtak får inte placeras närmare grannens gräns än 4,5 meter utan dennes medgivande. Mot gata eller väg krävs däremot alltid minst 4,5 meter för att skärmtaket ska vara bygglovsbefriad.

Skärmtak på flerbostadshus kräver alltid bygglov. Som tillbyggnad räknas allt som ökar en byggnads volym. Inglasning av uteplatser under ett bygglovsbefriat skärmtak kräver således bygglov.

Uppställning av fritidsbåt och husvagn

Om man förvarar sin båt eller husvagn på en tomt med en- eller tvåbostadshus för längre tid än under en säsong (tex vinteruppställning) kan detta kräva bygglov. I plan- och bygglagen finns definierat vad som räknas som byggnad. Det är inte bara vanliga hus som betraktas som byggnader utan även exempelvis kiosker, lekstugor, husvagnar och husbåtar.

Parkeringsplatser

På tomt tillhörig en- eller tvåbostadshus får man ha parkeringsplatser för fastighetens behov. Bygglov behövs för att i övriga fall anlägga parkeringsplatser. Att förändra utfart från parkeringar mot gata/väg krävs alltid tillstånd från väghållaren.

Staket, plank och murar

Höjden på staket, plank eller mur räknas alltid från marken på den lägsta sidan. Ett staket upp till 1.2 meter är bygglovsbefriad. Är staketet högre betraktas den som plank och är bygglovspliktigt.

En mur kräver bygglov om den är högre än 0,5 m. Även stödmurar räknas till murar.

Om man ställer ett plank på en mur skall man räkna den sammanlagda höjden.

Om staket placeras nära eller i fastighetsgräns, tag alltid kontakt med grannfastighetens ägare i syfte att komma överens om placeringen.

Staket, plank och murar inte får placeras så att de hindrar sikten vid utfarter och korsningar. För att minimera olyckrisker får dessa inte vara högre än 0.8 m över vägbanan vid korsningar och utfarter. Samma regler gäller för häckar och buskage på din tomt.

I anslutning till en- och tvåbostadshus får man utan bygglov anordna skyddade uteplatser med mur eller plank. Muren/planket får inte vara högre än 1,8 m, skall placeras inom 3,6 m från bostadshuset och inte närmare fastighetsgräns än 4,5 m.

Altaner

Altan inom detaljplan kräver bygglov om den är högre än 1,2 m över ursprunglig/befintlig obearbetad marknivå. En högre altan innebär en konstruktion och påverkar utseendet på huset och kräver därför bygglov. Altaner eller delar av sådana är bygglovpliktiga om åtgärden bedöms vara en byggnad eller tillbyggnad. Som tillbyggnad räknas allt som ökar en byggnads volym. Inglasning av uteplatser under skärmtak kräver således bygglov. Fastighetsägaren ansvarar för att altanen inte medför en ”betydande olägenhet” för någon granne, som till exempel störande insyn.

Fasadändring

Inom detaljplanelagt område är en utvändigt ändring av fasader och tak i princip alltid en bygglovspliktig åtgärd. Även om en åtgärd inte är bygglovspliktig skall en ändring utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras och med hänsyn till omgivningen. Om byggnaden är en del av radhus eller kedjehus eller ligger i ett område med starka karaktärsdrag ska åtgärden alltid underordnas helheten. Byte av fönster inom detaljplanelagt område är en bygglovspliktig åtgärd om det innebär en väsentlig fasadändring.

För en- och tvåbostadshus krävs inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Eldstäder och rökkanaler

Om kakelugn, öppen spis eller kamin installeras ska anmälan lämnas in till samhällsbyggnadskontoret. Ansökan om bygglov behöver bara göras om man avser att uppföra en ny skorsten eller göra så stora förändringar av befintlig skorsten att byggnadens utseende väsentligen förändras.

Markiser

Om markisen är uppfällbar är den inte bygglovspliktig. Fasta markiser och baldakiner betraktas som väsentlig fasadändring och är bygglovspliktiga inom detaljplanelagt område.

Förändringar av marknivån

Inom detaljplanelagt område krävs marklov om man ändrar markens nivå med mer än 0,5 m.

Urschaktningar eller uppfyllnader får aldrig innebära risk för ras eller sättningar. Eventuell påverkan på grannens fastighet ska alltid undvikas. Regn- eller ytvattenavrinning ska tas omhand inom den egna fastigheten, på ett välfungerande sätt. Uppfyllnader får inte göras ända fram till tomtgränsen, såvida inte du inte kommer överens med den berörda grannen om utförandet, tex gemensamt dike, stödmur i tomtgräns eller liknande. Framtida ansvar och underhåll bör klargöras innan åtgärd utförs.

Ovårdad tomt/byggnad

Tomter ska, oavsett om de har tagits i anspråk för bebyggelse eller inte, hållas i vårdat skick. De ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas. Byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Klagomål inkommer ofta till samhällsbyggnadskontoret om ovårdad tomt/byggnad. Det kan vara växtlighet som upplevs som besvärande för en granne eller tomter och byggnader som inte hålls i vårdat skick. När ett klagomål inkommit gör samhällsbyggnadskontoret en bedömning på platsen och kontaktar sedan fastighetsägaren. I de flesta fall brukar överenskommelse träffas och åtgärder för att förbättra tomt och byggnad blir utförda. Samhällsbyggnadsnämnden kan i annat fall förelägga en fastighetsägare att före ett visst datum åtgärda eventuella brister och efter detta datum kan nämnden besluta om vite.

Paraboler

För att sätta upp en parabol för en- och bostadshusets egna behov behövs inget bygglov.

Pergola

En luftig pergola räknas inte som byggnad och är därför inte bygglovpliktig. Pergolan får inte förses med tak.

Pool

En pool som är nedgrävd i marken är inte bygglovspliktig förutsatt att den omgivande marken inte förändras mer än 0,5 m upp eller ned inom detaljplanelagt område. Däremot kan plank eller murar i anslutning till poolen vara bygglovspliktiga åtgärder både inom och utanför detaljplanelagt område. Innehavaren ansvarar för säkerheten i och kring poolen.

Solfångare och solceller

Solfångare och solceller på tak finns inte omnämnt i plan- och bygglagen, men kan tolkas som en utvändig ändring av byggnad inom detaljplanelagt område, undantaget en- och tvåbostadshus. Utanför detaljplanelagt område är solfångare och solceller inte bygglovpliktiga. Även om det är bygglovsfritt ska plan- och bygglagens bestämmelser följas avseende anpassning till omgivningen, varsamhet och förvanskning.

Strandskyddsområde

Observera att en åtgärd som enligt plan- och bygglagen inte kräver bygglov, men som utförs närmare än 100 m från stranden, kan komma att kräva strandskyddsdispens.

Utanför detaljplan och samlad bebyggelse

För fastigheter med en- och tvåbostadshus utanför samlad bebyggelse är möjligheten att bygga utan bygglov större. Förutom undantagen från bygglovskraven inom detaljplan och samlad bebyggelse får du utan att ansöka om bygglov göra:

- tillbyggnad med högst 50 % av byggnadens yta på marken, dock maximalt 40 kvm och till högst det våningstal som befintlig byggnad har.
- uppföra komplementbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare än 4,5 meter från tomtgränsen. Med komplementbyggnad menas en mindre byggnad som kompletterar huvudbyggnaden, till exempel uthus, garage, förråd, gäststuga och bastu som placeras i omedelbar närhet till huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden får inte dominera över huvudbyggnaden varken i storlek och höjd.
- bygga murar eller plank som inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

Om du är osäker på om din åtgärd kräver bygglov eller om din fastighet ligger inom detaljplan eller sammanhållen bebyggelse, kontakta samhällsbyggnadskontoret för besked.