



## Råd och riktlinjer för bygglovbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus utanför detaljplanlagt område och sammanhållen bebyggelse

Beslutade av Bygg och Miljönämnden i Svedala kommun 2010-04-08,  
med utgångspunkt i PBL (1987:10) 8:4 b

Reviderade och beslutade av Bygg- och miljönämnden 2011-05-05 med anledning  
av ny plan- och bygglag (2010:900) 9:6



SVEDALA KOMMUN

# Råd och riktlinjer för bygglovbefriade tillbyggnader och komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse<sup>1</sup>

Utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse är det enligt plan- och bygglagen tillåtet att göra mindre tillbyggnader och uppföra komplementbyggnader utan bygglov. Se utdrag ur PBL 9:6 nedan. Tillbyggnaderna och komplementbyggnaderna ska underordna sig huvudbyggnaden. Bestämmelsen gäller för en- och tvåbostadshus.

Bygg- och miljönämnden har i beslut 2010-04-08 tolkat vad som ska definieras som bygglovbefriad mindre tillbyggnad respektive komplementbyggnad. Ny plan- och bygglag (2010:900) innebär förutom ändringar i lagens struktur, ändringar i benämningar och begrepp. Begreppet "mindre tillbyggnad" heter "liten tillbyggnad" och "samlad bebyggelse" benämns "sammanhållen bebyggelse".

## Utdrag ur kapitel 9 i plan- och bygglagen (2010:900)

**6 §** För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

## Liten tillbyggnad – praxis i Svedala kommun

Liten tillbyggnad får högst vara 1/3 av huvudbyggnadens byggnadsarea<sup>2</sup>, dock maximalt 30 kvadratmeter. Åtgärden gäller en gång per fastighet för ett en- eller tvåbostadshus utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.

## Komplementbyggnad – praxis i Svedala kommun

Komplementbyggnad är en mindre byggnad, t ex ett garage, ett förråd, ett stall, etc, som kompletterar huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden får högst vara 1/3 av huvudbyggnadens byggnadsarea<sup>3</sup>, dock maximalt 40 kvadratmeter. Åtgärden gäller en gång per fastighet för ett en- eller tvåbostadshus utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.

<sup>1</sup> Sammanhållen bebyggelse är definierat i PBL 1:4 som bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

<sup>2</sup> Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

<sup>3</sup> Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

## Grannehörande

Vill man bygga närmare tomtgräns än 4,5 meter måste berörda grannar höras. Ett skriftligt godkännande rekommenderas. Om det t ex finns en arrendator på grannfastigheten ska både markägare och arrendator godkänna en åtgärd närmare gräns än 4,5 m.

## Krav på estetik och anpassning

Plan- och bygglagen ställer krav på estetik och anpassning för bygglovbefriade mindre tillbyggnader och komplementbyggnader. Se utdrag ur PBL 8:1 nedan.

### Utdrag ur kapitel 8 i plan- och bygglagen (2010:900)

**1 §** En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

## Annan lagstiftning

Även om det inte krävs bygglov för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader utom plan kan det krävas tillstånd enligt annan lagstiftning såsom t ex miljöbalken, kulturminneslagen eller väglagen.

## Strandskydd

Inom område med strandskydd, vanligtvis 100 – 300 meter från strandkant, måste dispens sökas för nya byggnader, vilket även gäller planerade bygglovbefriade mindre tillbyggnader och komplementbyggnader inom strandskyddsområdet.

## Kontakt

I frågor om byggande utom plan kontakta Bygg och miljö:

Bygg och miljö

040-626 80 00

[byggochmiljonamnden@svedala.se](mailto:byggochmiljonamnden@svedala.se)