

## § 1035

### Bygglövsbefriade åtgärder utanför sammanhållen bebyggelse

#### Bygglövsnämndens beslut

Bygglövsnämnden beslutar att kommunens definition av mindre tillbyggnad av huvudbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad i samband med en- och tvåbostadshus som inte kräver bygglövs utanför områden med detaljplan enligt 9 kapitlet 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är:

1. Tillbyggnad av huvudbyggnad vars byggnadsarea inte överstiger 50 % av befintlig huvudbyggnads area, dock max 50 m<sup>2</sup>.
2. Nybyggnad av komplementbyggnad (fristående uthus, garage och andra små byggnader) vars byggnadsarea inte överstiger 50 % av huvudbyggnadens area, dock max 50 m<sup>2</sup>.

Detta beslut ersätter bygglövsnämndens tidigare beslut 2012-06-14 § 1147.

#### Bakgrund

Tjänsteskrivelse 2015-02-19 från Stadsbyggnadskontoret och beslut 2012-09-23 från länsstyrelsen Hallands län avseende strandskyddet för kompletteringsåtgärder.

---



FALKENBERG

Datum  
2015-02-19

### Tjänsteskrivelse.

Enligt 9 kap.6§ Plan- och bygglagen finns det vissa lättnader i bygglovplikten utanför ett område med detaljplan. Det krävs inte bygglov för en liten tillbyggnad eller att uppföra en komplementbyggnad, mur eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte uppförs närmre gränsen än 4,5 meter eller om berörda grannar har gett sitt medgivande till åtgärden.

Förslag till vad som kan anses vara en liten bygglovsbefriad **tillbyggnad** utanför sammanhållen bebyggelse kan rimligen vara hälften av huvudbyggnadens byggnadsarea och en maxgräns kan ligga på 50 m<sup>2</sup>.

För att en komplementbyggnad ska vara bygglovsbefriad får byggnaden inte dominera över huvudbyggnaden i area och volym och användningssättet ska vara ett komplement till boendet. Maximal storlek på **komplementbyggnad** kan rimligen vara hälften av huvudbyggnadens byggnadsarea och en maxgräns kan ligga på 50 m<sup>2</sup>.

Ovanstående förslag stämmer väl överens med gällande rättspraxis och även med de lättnader som länsstyrelsen gjort i strandskyddet för kompletteringsåtgärder i beslut 2012-09-03.

Vid en kontroll mot grannkommunerna finner man att det är ganska små variationer från förslaget och länsstyrelsens strandskyddsundantag.

Tidigare beslut i bygglovsnämnden 2012-06-14 § 1147 med tillbyggnad på 100% av befintlig byggnadsarea max 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea på fastigheten är alltför långtgående och har inte bäring i rättspraxis.

Sammanhållen bebyggelse utgörs i regel av 10-20 hus där tomterna gränsar till varandra eller skiljs åt av en väg, park eller liknande ytor. Men även områden med minst tre hus på två tomter kan utgöra en sammanhållen bebyggelse.

Tidigare tolkning har i Falkenberg utgjorts av karta över "samlad bebyggelse" antagen kommunfullmäktige 24 mars 1988 § 79.



FALKENBERG

Datum  
2015-02-19

### Rättsfall

I RÅ 1993 ref 94 mål nr 443-1993 prövade regeringsrätten om en byggnad som skulle bli 66,7 m<sup>2</sup> ansågs vara en komplementbyggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden skulle ha gäststuga, allrum, förråd, dusch och wc. Regeringsrätten kom fram till att byggnaden inte var en komplementbyggnad med hänsyn till dess storlek och rumsindelning och dess standard och lokalisering.

I mark- och miljödomstolen mål nr P 4647-11 har tingsrätten avslagit bygg- och miljönämnen i Linköpings kommuns beslut om tilläggsavgift på ett bygglov. Ett bolag som uppfört en tillbyggnad utan bygglov hävdar att de kunde göra så eftersom det är en mindre tillbyggnad som skett utanför samlad bebyggelse och utanför detaljplan. I kommunen avses en mindre tillbyggnad vara maximalt 50 % av ursprungets byggnadsarea eller maximalt 30 kvm. Bolaget hade byggt till med 63kvm som då utgjorde 70% av byggnadsarean. Det finns inga andra beskrivningar om "hur det gjorda tillbyggnaden ter sig i förhållande till den befintliga bebyggelsen och övriga förhållanden på den i målet aktuella fastigheten. Det framgår således inte om tillbyggnaden kan bedömas vara mindre eller om den är av en sådan omfattning att bygglov krävs". Mot denna bakgrund bedömde domstolen att tilläggsavgift inte kunde åläggas bolaget.

Stadsbyggnadskontoret  
Bygglovavdelningen

.....  
Lars Larsson  
Bygglovchef