



Bygglövsbefriade åtgärder

Ändringarna i plan- och bygglagen från 2 juli 2014 innebär att en ny bostadsform, *komplementbostadshus*, kan byggas utan bygglov. Du kan även bygga till ett befintligt en- eller tvåbostadshus med 15 kvadratmeter bruttoarea, göra en tillbyggnad med två takkupor och inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Oavsett åtgärd måste du göra en bygganmälan. Nuvarande regler för komplementbyggnaden friggebod gäller som tidigare.

Ärendeprocess för bygganmälan

Innan du påbörjar en åtgärd måste plan- och byggnadsnämnden inom Uppsala kommun utfärda ett startbesked. Så här ser ärendeprocessen ut: anmälan → teknisk prövning → startbesked → byggprocess → slutbesked

Så gör du en bygganmälan

Anmäl bygglovsfria åtgärder till plan- och byggnadsnämnden via e-tjänst, eller på blankett, på www.uppsala.se/bygglov.

- Ritningar i skala 1:100 som visar fasader, sektioner och planlösning. Alla ritningar ska vara måttsatta. Vill du göra en tillbyggnad eller ändring ska du även skicka in en ritning på befintligt utseende.
- Situationsplan (karta över tomten) som är måttsatt i skala 1:500. Den ska visa byggnadens eller tillbyggnadens placering och avstånd till tomtgräns.
- Förslag till kontrollplan.
- Om det finns installationer ska ritningar på ut- och invändiga vatten, avlopp- och ventilationsinstallationer skickas in.
- Medgivande av granne om komplementbyggnad/komplementbostadshuset eller tillbyggnader placeras närmare än 4,5 meter från tomtgränser. OBS! Uppsala kommun kan inte lämna medgivande vid placering mot allmän väg, gata eller parkmark som ägs av kommunen.

Alla dessa bygglovsbefriade åtgärder får strida mot detaljplanen och områdesbestämmelser. Det innebär att prickmark (mark som inte får bebyggas), byggrätt, högsta antal bostäder och så vidare därmed inte gäller.

Ytterligare handlingar

I vissa fall behöver du lämna ytterligare handlingar än de som redovisas ovan för att plan- och byggnadsnämnden ska kunna pröva anmälan. Plan- och byggnadsnämnde skickar föreläggande om kompletteringar behövs.

Teknisk prövning

När du lämnat in bygganmälan granskar kommunen handlingarna mot kraven på byggnader angående placering, användning, utformning, tekniska egenskaper med mera. De ska vara uppfyllda enligt

- Plan- och bygglagen (PBL)
- Plan- och byggförordningen (PBF)
- Boverkets byggregler (BBR)
- Boverkets konstruktionsregler (EKS)

Startbesked för att få påbörja arbetet

När vi granskat ärendet och eventuella kompletteringar är gjorda, fastsätter vi en kontrollplan för arbetet som du som byggherre ansvarar över. Kontrollplan är ett krav och ska alltid lämnas in. Plan- och byggnadsnämnde utfärdar därefter ett startbesked. När du har fått startbeskedet kan du börja bygga.

Vid granskning kan kommunen kräva in kompletteringar med uppgifter om en kontrollansvarig eller annat underlag om det bedöms som nödvändigt. Plan- och byggnadsnämnden kan även besluta om behov av tekniskt samråd som då hålls hos plan- och byggnadsnämnden. Om redovisningen är ofullständig utfärdar inte plan- och byggnadsnämnden ett startbesked.

Ibland krävs bygglov trots de nya reglerna

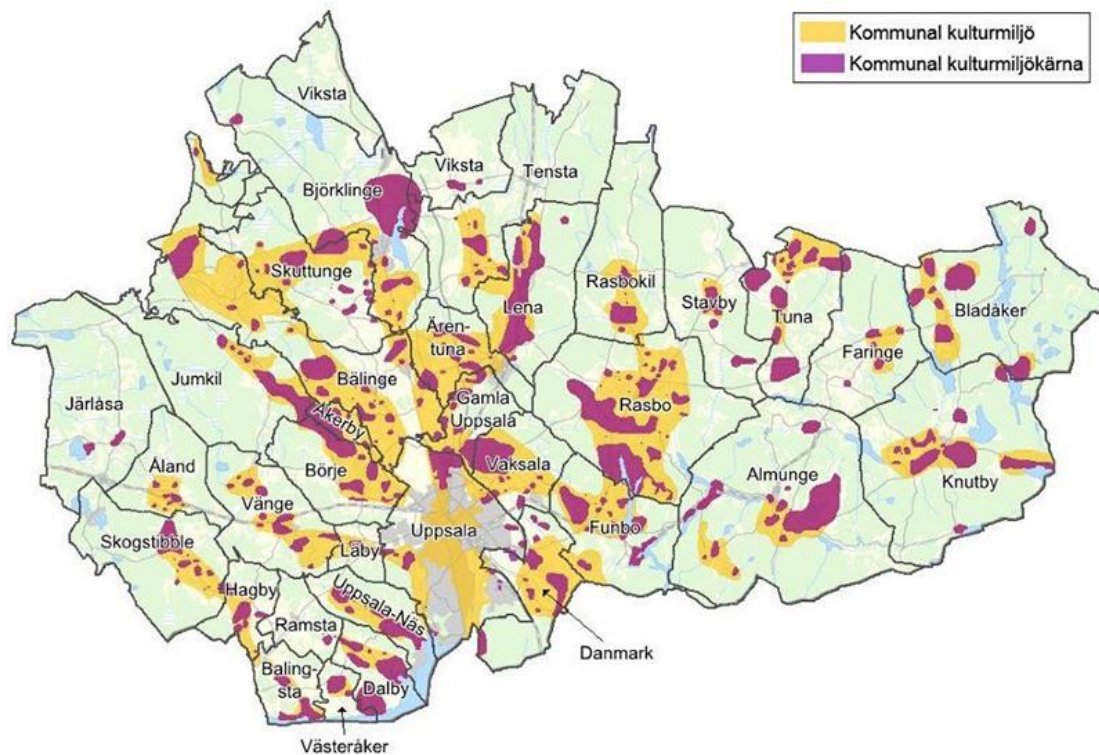
Det finns tillfällen då kommunen kräver bygglov trots de nya reglerna. Se exempel nedan.

- Kommunen kan i detaljplan kräva bygglov inom ett område som utgör en värdefull miljö.
- Byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område (Den/det kan till exempel vara utpekad i översiktsplan, detaljplan eller kulturmiljöinventering).
- Tillbyggnaden är inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- och skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt bestämmelser i miljöbalken.

Ibland krävs tillstånd enligt annan lagstiftning

Trots att plan- och byggnadsnämnden kan utfärda startbesked kan det vid vissa tillfällen krävas tillstånd från andra myndigheter. Se exempel nedan.

- Tillstånd från ledningsrättshavare, se www.ledningskollen.se
- Tillstånd från trafikverket om byggnaden placeras inom vägområde för allmän väg.
- Tillstånd för inkoppling av fjärrvärme söks hos nätverksleverantören.
- Ritning på inkoppling till kommunalt vatten och avlopp till Uppsala Vatten.
- Grannens skriftliga medgivande, blankett finns på www.uppsala.se.
- Byggande inom område med kulturmiljöintressen (handlingar från länsstyrelsen).
- Byggnad med bevarandeskydd. Tillstånd enligt kulturminneslagen. Särskilt utlåtande om byggnadens kultur- och miljövärde.
- När åtgärden ligger inom områden som omfattas av landskapsbildskydd ska du söka dispens hos länsstyrelsen.
- Tillstånd från länsstyrelsen om byggnation sker inom eller i närheten av fornminnesområde/fornlämning.
- När åtgärden ligger inom strandskyddsområde ska du söka strandskyddsdispens hos miljö- och hälsoskyddsnämnden, Uppsala kommun.
- Om ny bostad ska anslutas till befintlig enskilt avlopp kan tillstånd för detta behövas från miljöförvaltningen. Kontakta miljöförvaltningen om du har frågor.



Inom markerade områden finns kulturmiljöintressen som kan påverka hur de anmälningspliktiga åtgärderna ska utformas.

Även för åtgärder som inte kräver lov enligt plan- och bygglagen gäller att byggnadsverk ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Se även PBL 2 kap 6§.

Slutbesked för att använda det du har byggt

När arbetet är klart ska du som byggherre, eller den som är byggherre, intyga att ni har följt alla kontrollpunkter i kontrollplanen och skriva under en så kallad verifierad kontrollplan. När vi har fått den verifierade kontrollplanen utfärdar vi ett slutbesked. När du har fått slutbeskedet kan du börja använda det du byggt. Krävs ett tekniskt samråd ska också ett slutsamråd genomföras inför slutbeskedet. Om det finns en kontrollansvarig ska den personen intyga kontrollplanen.

Det här gäller för de bygglovsbefriade åtgärderna

Tänk på att byggnmälan och startbesked krävs innan du påbörjar byggnationen.

Komplementbyggnad om max 25 kvadratmeter

Byggnaden får innehålla en självständig bostad (ett komplementbostadshus) eller en annan komplementbyggnad som till exempel garage, förråd eller gäststuga.

- Högst 25 kvadratmeter byggnadsarea även om det strider mot gällande detaljplan.
- 4,0 meter nockhöjd räknat från markens medelnivå invid byggnaden.
- Ska uppföras i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshuset. (Samma regel som för friggebodar).
- Minst 30 meter från järnvägsspår.
- Får innehålla en självständig bostad, men kan också vara komplementbyggnad. Byggnaden får alltså användas som till exempel permanentbostad, garage, förråd eller gäststuga.
- Komplementbostadshuset ska uppfylla de tekniska egenskaperna som ställs enligt PBL och BBR och EKS, såsom brand och tillgänglighet med mera.
- Ytan kan fördelas på flera byggnader, exempelvis 20 kvadratmeter bostad och 5 kvadratmeter förråd på ett annat ställe på tomt.
- Byggnaden får inte placeras närmare fastighetgräns än 4,5 meter utan grannes medgivande. Om grannen inte ger sitt medgivande ska du söka bygglov för tänkt åtgärd.
- Vid placering närmare än 4,5 meter från tomtgräns mot en allmän väg, en gata eller parkmark finns det enligt nuvarande regler ingen granne som kan medge att byggnaden eller tillbyggnaden placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Det är i dagsläget inte möjligt att uppföra en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus närmare gränsen än 4,5 meter om Uppsala kommun är fastighetsägare.
- Komplementbyggnaden får placeras på prickmark.
- Nuvarande regler för friggebodar har inte ändrats. Det är fortfarande möjligt att bygga både 25 kvadratmeter komplement bostadshus och 15 kvadratmeter friggebodar i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus.
- Åtgärden ska anmälas till plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun.

Tillbyggnad på en- och tvåbostadshus om max 15 kvadratmeter

- Tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter bruttoarea.
- Gäller vid tillbyggnad av huvudbyggnad även om tillåten byggrätt är fullt utnyttjad.
- Tillbyggnaden får byggas i flera våningar förutsatt att bruttoarean inte överskrider och att den inte byggs högre än bostadshusets taknockshöjd.
- Högst en tillbyggnad per en- och tvåbostadshus. Tillbyggnaden får alltså inte delas upp på flera tillbyggnader, exempelvis en tillbyggnad på 5 kvadratmeter och en på 10 kvadratmeter.
- Minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Hamnar tillbyggnaden närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs grannes medgivande.
- Vid placering nära gräns mot en allmän väg, en gata eller mot parkmark som ägs av Uppsala kommun finns det enligt regler ingen granne som kan medge att tillbyggnaden placeras närmare gränsen än 4,5 meter.
- Tillbyggnaden får inte ske på en komplementbyggnad såsom exempelvis garage, förråd eller gäststuga.
- De 15 kvadratmeterna får byggas utöver den angivna byggrätten i detaljplanen.
- I normalfallet ska denna tillbyggnad kunna ske även om det strider mot gällande detaljplan.
- Tillbyggnaden får placeras på prickmark.
- Tillbyggnaden ska anmälas till plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun.

Tillbyggnad med två takkupor

- Två takkupor på en- och tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Om det redan finns en takkupa får du bara bygga en till.
- Takkuporna får tillsammans högst endast omfatta halva taklängden/takfallet.
- Får inte göra ingrepp i husets bärande konstruktionen, det vill säga takstolar eller byggnadsstomme, då krävs bygglov.
- Berörs de bärande delarna krävs anmälan (detta innebär att det sannolikt i de flesta fall krävas en anmälan).
- Tillbyggnad av takkupor ska anmälas till plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun.

Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus

- Om det gäller exempelvis ett garage måste det i så fall vara sammanbyggt med huset.
- Inredning av ytterligare en bostad får inte ske i en fristående komplementbyggnad såsom exempelvis garage, förråd, gäststuga.
- Åtgärden att inreda en ny bostad är en ändringsåtgärd. Detta innebär att de krav som ska vara uppfyllda beror på ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.
- Yttre ändringar som exempelvis nya fönster eller dörrar kräver bygglov.
- I normalfallet ska det vara möjligt att inreda en ytterligare bostad även om det strider mot bestämmelserna i en detaljplan.
- Inredning av ytterligare bostad ska anmälas till plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun.

Alla dessa bygglovbefriade åtgärder får strida mot detaljplan och områdesbestämmelser. Det innebär att pricken mark, det vill säga mark som ej får bebyggas, största byggrätt, högsta antal bostäder och så vidare saknar betydelse.

Undvik byggsanktionsavgift

Tänk på att bygganmälan och startbesked krävs innan du påbörjar byggnation. Om du börjar bygga innan kommunen har utfärdat ett startbesked tar plan- och byggnadsnämnden ut en byggsanktionsavgift. Byggnaden eller den del av byggnaden som berörs av åtgärden får inte heller tas i bruk innan slutbesked eller interimistiskt slutbesked, det vill säga ett tillfälligt slutbesked, är utfärdat. Om så sker tar plan- och byggnadsnämnden ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgiften beräknas från ett halvt prisbasbelopp och uppåt beroende på åtgärd och byggnadens storlek.

Sanktioner enligt plan- och bygglagen 11 kap. Mer om påföljder och byggsanktionsavgifter finns att läsa i 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Mer information

På www.uppsala.se/bygglov hittar du ritningsexempel och mer information. Där anmäler du även bygglovsfria åtgärder via e-tjänsten mittbygge. Där hittar du även en anmälningsblankett som du kan skriva ut och skicka till:

Uppsala kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten
753 75 Uppsala

Kontakt

Bygglovsinformationen finns tillhands och svarar på dina frågor. Se aktuella öppettider på www.uppsala.se/bygglov.

Besöksadress: Stationsgatan 12, våning 4
Telefon: 018-727 46 10
E-post: bygglovsinfo@upsala.se