

Lagändringar i plan- och bygglagen den 2 juli 2014

Den 2 juli 2014 ändras plan- och bygglagen (PBL) när det gäller nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov. Även om åtgärderna är bygglovsbefriade krävs en anmälan, enligt Plan- och bygglagen, till Jönköpings kommun.

Det som är nytt i plan- och bygglagen när det gäller nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov är följande:

Komplementbyggnad och komplementbostadsbyggnad

För en-och tvåbostadshus får du uppföra en ”**komplementbyggnad**” alternativt en ”**komplementbostadsbyggnad**” med max byggnadsarea (1*) på 25 m², utan bygglov, men med anmälan. Dessutom gäller följande för att kunna ges startbesked:

- Tillsammans med anmälan ska minst följande handlingar lämnas in: Tomtkarta, ritningar, teknisk beskrivning och kontrollplan.
- Byggnaden får inrymma en egen bostad.
- Byggnaden får utformas som ett förråd eller garage.
- Byggnaden får ha källare.
- Byggnaden ska uppfylla kraven i Boverkets Byggregler (BBR) beträffande tillgänglighet och lämplighet för sitt ändamål.
- Brandkraven i Boverkets Byggregler (BBR) ska uppfyllas.
- Den maximala tillåtna nockhöjden är 4 meter över medelmarknivå.
- Byggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, om inte berörd granne ger sitt medgivande till något annat. Skriftligt intyg ska uppvisas på ritning och tomtkarta (samtliga fastighetsägare ska godkänna åtgärden).
- Byggnaden får inte placeras närmare järnväg än 30 meter.
- Byggnaden får inte uppföras i historiskt-, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värdefulla miljöer.
- Byggnaden får inte uppföras inom försvarets inflygningsområde.

Tillbyggnad

För en- och tvåbostadshus får du uppföra en tillbyggnad, med en bruttoarea (2*) på max 15 m², utan bygglov, men med anmälan. Dessutom gäller följande för att kunna ges startbesked:

- Tillsammans med anmälan ska minst följande handlingar lämnas in: Tomtkarta, ritningar, teknisk beskrivning och kontrollplan.
- Byggnaden får utföras i två våningar men blir då högst 7,5 m² per våning.
- Byggnaden får inte vara högre än huvudbyggnadens nockhöjd.
- Byggnaden får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, om inte berörd granne ger sitt medgivande till något annat. Skriftligt intyg ska uppvisas på ritning och tomtkarta (samtliga fastighetsägare ska godkänna åtgärden).

Ytterligare en lägenhet

För enbostadshus får du inreda **ytterligare en lägenhet** utan bygglov, men med anmälan. Dessutom gäller följande för att kunna ges startbesked:

- Tillsammans med anmälan ska minst följande handlingar lämnas in: Tomtkarta, ritningar, teknisk beskrivning och kontrollplan.
- Att åtgärden inte får utföras i historiskt-, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värdefulla miljöer.
- Att åtgärden inte får ske i anslutning till flygplats eller övnings- och skjutfält som är av intresse för försvaret.
- Att åtgärden inte får ske i en sådan komplementbostadsbyggnad på 25 m², som beskrivs ovan.
- Yttre fasadändringar (nya fönster och dörrar) är dessa bygglovspliktigt.

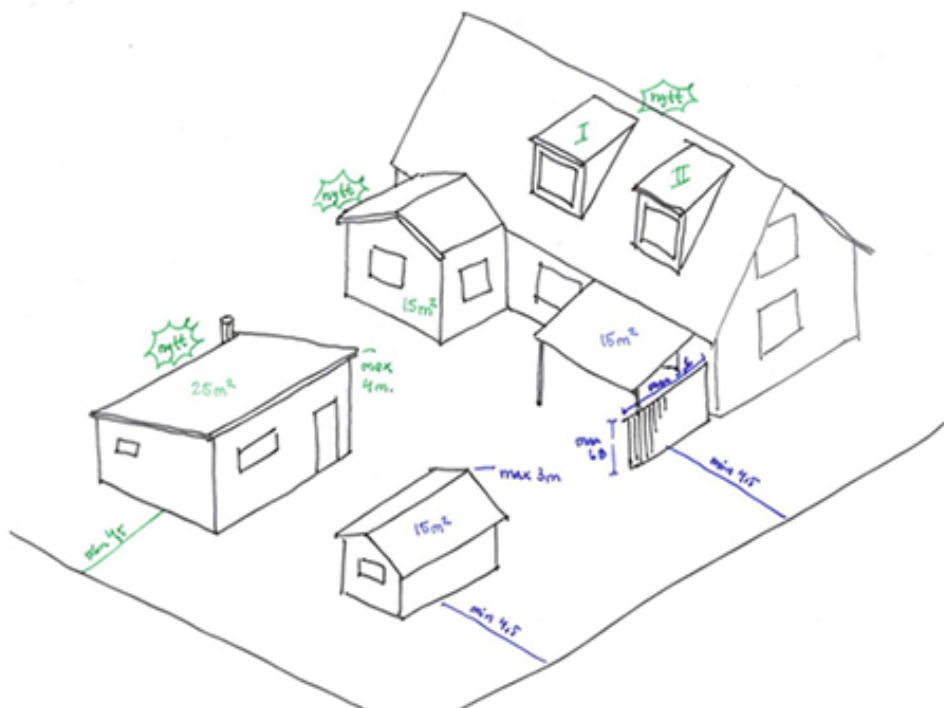
Takkupor

Du får bygga två takkupor utan bygglov. Om du redan har en takkupa får du bara bygga ytterligare en. Takkuporna får endast täcka halva takfallet. Dessutom gäller:

- Åtgärden får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.
- Ingrepp i bärande konstruktion är anmälningspliktig.
- För takkupor behövs det inte heller någon anmälan. Byggherren är ändå skyldig att följa samhällets krav, till exempel i fråga om brandskydd och utrymning.

1* Byggnadsarea= den utvändiga yta som byggnaden tar upp på marken.

2* Bruttoarea= den totala utvändiga ytan i byggnadens samtliga plan.



Ritning: Tina Weberg, Skåne län

Marginella förändringar

Kort kan man säga att reglerna endast innebär marginella förändringar, för dig som sökande, mot tidigare. Bygglovansökan blir i stället en anmälan, men de handlingar som ska lämnas in är i princip de samma som för tidigare bygglovpliktiga åtgärder.

Stadsbyggnadsnämnden ska pröva om byggnationen innebär en lämplig lokalisering, om den får en lämplig placering och utformning och om kraven på de tekniska egenskaperna uppfylls, innan stadsbyggnadsnämnden kan lämna ett startbesked. Stadsbyggnadsnämnden ska i sin prövning ta hänsyn till exempelvis människors hälsa, markförhållanden, tillgänglighet, risk för brandspridning och eventuell betydande olägenhet för omgivningen.

För ovanstående fyra punkter kan i vissa fall ställas krav på kontrollansvarig liksom krav på tekniskt samrådsmöte. Åtgärderna får även byggas i strid med bestämmelser i gällande detaljplan.

Noteras bör, att de sedan tidigare bygglovsbefriade komplementbyggnaderna till en- och två-bostadshus, så kallade "friggebodarna", och som får vara max 15 m², fortfarande finns kvar.

Detta gäller även de bygglovsbefriade skärmtaken över uteplatser på max 15 m².

Glöm alltså inte att det krävs en anmälan i de flesta byggåtgärder, även om det inte kräver bygglov. Om du inte gör denna anmälan kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Trots att dessa nya lagändringar kan det trots allt vara krav på bygglov. Det rör sig om områden i kommunen som är utpekade som historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värdefulla miljöer. Det kan också krävas tillstånd från annan lagstiftning för dessa bygglovsfria åtgärder.

Om du har några frågor eller funderingar är du välkommen att höra av dig till Jönköpings kommun 036-10 50 00.