

Åtgärder som inte kräver bygglov

Följande åtgärder kräver inte bygglov eller anmälan till kommunen (gäller endast för en- och tvåbostadshus)

Friggebod

- Du får bygga friggebodar bredvid bostadshuset. Den sammanlagda byggnadsarean får vara högst 15 kvadratmeter.
- Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3 meter.
- Byggnaden får inte vara närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Om berörd granne godkänner det får den placeras närmare grannens gräns. Godkännandet måste ges av samtliga ägare av fastigheten och vara skriftligt.

Uteplats med mur eller plank

- Du behöver inte bygglov för att bygga uteplats med murar eller plank som är högst 1,8 meter höga, om det är i anslutning till bostadshuset.
- Muren och planket får inte sträcka sig mer än 3,6 meter ut från huset.
- Det ska vara minst 4,5 meter till tomtgränsen. Om berörd granne godkänner det får den placeras närmare grannens gräns. Godkännandet måste ges av samtliga ägare av fastigheten och vara skriftligt.

Skärmtak över uteplats, altan, balkong

- Du får bygga skärmtak över uteplatser, altaner, balkonger och entréer i anslutning till bostadshuset om taken inte är större än 15 kvadratmeter. Detta gäller endast för huvudbyggnaden.
- Det ska vara minst 4,5 m till tomtgränsen. Om berörd granne godkänner det får den placeras närmare grannens gräns. Godkännandet måste ges av samtliga ägare av fastigheten och vara skriftligt.

Takkupor (gäller from 2 juli 2014)

Du får bygga två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Om det redan finns en takkupa får du bygga en till. Takkuporna får inte påverka den bärande konstruktionen.

- Anmälan och startbesked behövs inte.
- Takkuporna får uppta högst halva takfallet, mätt från gavel till gavel och något ingrepp i bärande konstruktion får inte göras.
- Du måste själv kontrollera att takkuporna uppfyller villkoren för bygglovsbefrielse, och att huset inte är en kulturhistoriskt värdefull byggnad där bygglov behövs.
- Du får inte göra takkupor på bygglovsbefriade komplementbyggnader.
- I Duvbo gäller utökad lovplikt vilket innebär att takkupor kräver bygglov.

Nya ändringar i plan och bygglagen som inte kräver bygglov men som kräver anmälan och startbesked, gäller from 2 juli 2014

Komplementbyggnad/komplementbostadshus

Du får bygga en eller flera komplementbyggnader om totalt 25,0 kvadratmeter byggnadsarea, har max 4,0 meter tillnock (räknat från markens medelmarknivå) samt minst 4,5 m till tomtgräns. Byggnaden ska uppföras i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Byggnaden får användas som ett permanent bostadshus (komplementbostadshus), garage, förråd, gäststuga eller liknande.

- Du måste göra en anmälan och få startbesked innan du börjar bygga.
- Byggnaden ska placeras minst 4,5 m från alla tomtgränser. Om berörd granne godkänner det får den placeras närmare grannens gräns. Godkännandet måste ges av samtliga ägare av fastigheten och vara skriftligt.
- Om byggnaden ska användas som en permanent bostad måste den uppfylla plan- och bygglagens krav på tillgänglighet för rörelsehindrade och kraven på bostadsutformning i Boverkets byggregler (BBR).
- Du får inte bygga ihop friggeboden med komplementbyggnaden.
- Byggnaden får inte placeras närmare en järnväg är 30 m från spårens mitt.

Tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus

Du får göra **EN** tillbyggnad om max 15 kvm bruttoarea som inte är högre än bostadshusets nock. Tillbyggnaden kan ha flera våningar, till exempel göras i två plan med 7,5 kvm i varje plan.

- Du måste göra en anmälan och få ett startbesked innan du börjar bygga.
- Tillbyggnaden ska placeras minst 4,5 m från alla tomtgränser. Om berörd granne godkänner det får den placeras närmare grannens gräns. Godkännandet måste ges av samtliga ägare av fastigheten och vara skriftligt.
- Tillbyggnaden kan inte delas upp i flera mindre tillbyggnader. Tillbyggnaden kan inte heller adderas ihop med eventuell byggrätt som finns kvar i gällande detaljplan.

Inredning av ytterligare en lägenhet

Du får inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

- Du måste göra en anmälan och få startbesked innan du börjar bygga.
- Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet för rörelsehindrade och kraven på bostadsutformning i Boverkets byggregler (BBR) ska uppfyllas.
- Om det behövs nya fönster/dörrar så krävs bygglov för det.
- Om bostadshuset redan har två lägenheter så gäller inte detta. Detta gäller inte heller för det så kallade komplementbostadshuset på 25 kvm.



Vilka handlingar ska anmälan innehålla?

Vad ska en anmälan innehålla?

Vid en anmälan ska byggherren lämna in följande:

- Ifylld blankett "Bygglov och anmälan" (finns på www.sundbyberg.se)
- Fasadritningar i skala 1:100
- Planritning i skala 1:100
- Situationsplan i skala 1:400 (kan beställas av kart- och mätenheten)
- Kontrollplan
- Skriftligt grannemedgivande på ritningar i de fall byggnationen ska göras närmare tomtgräns än 4,5 m
- Teknisk beskrivning med U-värden för olika byggnadsdelar (Ska uppfylla BBR kap. 9:4)

Fler handlingar kan komma att krävas in beroende på ärendets komplexitet. Det ska tydligt framgå vad som ska göras. Alla handlingar ska vara fackmannamässigt utförda.

Kontrollplan

En kontrollplan är det samlade dokument som beskriver den kontroll som en byggherre ska utföra i ett byggprojekt för att uppfylla bestämmelserna i Plan- och Bygglagen.

Kontrollplanen ska innehålla uppgifter om:

- Vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse
- Vem som ska göra kontrollerna (arbetsledare m.m.)
- Vilka intyg, anmälningar och andra handlingar som ska lämnas in till byggnadsnämnden
- Vilka anmälningar som ska göras
- Tidpunkter för eventuella etapper i arbetet

En kontrollplan ska vara anpassad till projektet. För komplementbostadshus ska kontrollplanen redovisa att huset uppfyller alla krav som finns för en sådan självständig bostad.

Utstakning/lägeskontroll

Om byggnationen ska ske nära tomtgräns kan du få krav på att en utsättning och lägeskontroll ska göras.

Startbesked

Innan du börjar byggnationen måste du ha ett startbesked. Du får startbesked när kommunen har bedömt att åtgärden uppfyller kraven på bygglovsbefrielse, att

inlämnade handlingar är godtagbara och att bestämmelserna i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler är uppfyllda. Startbesked debiteras enligt gällande taxa. Ett startbesked kan endast överklagas av byggherren. Om du startar utan startbesked drabbas du av sanktionsavgift.

Vad ska jag göra när byggnationen är färdig?

För att få ta byggnaden i bruk måste ett slutbesked utfärdas. I startbeskedet finns utförlig information om vad byggherren måste lämna in för att få slutbesked. Om byggnaden tas i bruk innan du har fått ett slutbesked drabbas du av sanktionsavgifter.

Viktig information att tänka på

Vi ställer krav på utformningen

Observera att även åtgärder som inte behöver lov ändå ska uppfylla krav på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vad prövar kommunen i anmälan?

Byggnadsnämnden granskar byggnadsverkets utformning, en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form, färg och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nämnden kommer också att granska placeringen och utformningen med hänsyn till landskapsbilden, skydd mot brandspridning, trafiksäkerhet, hushållning med energi och vatten, betydande olägenhet, energihushållning, värmeisolering, fara för människors hälsa och säkerhet mm.

Förenklingarna gäller inte överallt

Även om det du vill bygga uppfyller kraven för bygglovsbefrielse behövs ändå bygglov om:

- Byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett sådant område
- Kommunen i en detaljplan har bestämt att bygglovsbefrielse inte ska gälla eller att utökad lovplikt gäller.

Grannemedgivande

Förutom takkupor och inredning av lägenhet i enbostadshus så gäller att avståndet till tomtgräns ska vara minst 4,5 m. Om grannar ger sitt godkännande till att du bygger närmare tomtgränsen än 4,5 meter så krävs inte heller bygglov. En anmälan måste dock alltid göras. Ett grannegodkännande ska ges från samtliga ägare av fastigheten och ska alltid vara skriftligt på ritningarna. Du får själv ordna grannemedgivandet.

Avstånd till tomtgräns för gata, park

Avståndet mellan tomtgräns och byggnation som vetter mot gata, park eller annan allmän mark ska alltid vara minst 4,5 m.

Vad är skillnaden mellan byggnadsarea och bruttoarea?

Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på mark inräknat ytterväggarna och oavsett antal våningar. Normalt takutsprång om ca 0,5 m räknas inte. Vid större takutsprång räknas även denna yta. Vid bruttoarea räknas all yta, både den på mark samt alla våningar.

Vad är markens medelmarknivå?

Om marken invid en byggnad är oregelbunden måste man räkna ut markens medelmarknivå. Den framräknade nivån används sedan för att mäta t ex byggnadshöjd, nockhöjd eller för att ta reda på om en källare är en våning eller källare. Ett sätt att räkna ut ytan är enligt följande:

Lägg ett vågrätt plan genom vald nivå och rita upp fasadytorna under detta vågplan och ned till mark. Beräkna summan av alla fasadytor under vågplanet. Dividera med den byggnadens omkrets för att få fram kvoten h. Medelmarknivån (MMN) är då högsta punkten (dvs. det vågräta planet) minus h.

Medelmarknivån = högsta punkten – h.

Vad gäller för Duvbo?

Riksantikvarieämbetet utsåg Duvbo till riksintresse 1987 med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde. För att säkerställa områdets kulturhistoriska värden togs en ny detaljplan fram för att skydda området.

Planen innebär bland annat att så kallad utökad lovplikt gäller för Duvbo. Det innebär att man inte får förändra byggnaders utseende alls utan att söka bygglov. Det i sin tur innebär att tillbyggnaden om 15 kvm byggnadsarea samt de två takkuporna kräver bygglov och kommer att prövas mot detaljplanen.

Eftersom Duvbo är kulturhistoriskt intressant krävs även bygglov för komplementbyggnaden på 25 kvm. Bygglov prövas alltid mot detaljplanen. Rätten att bygga en friggebod om 15 kvm är oförändrad.