



**Åtvidabergs
kommun**

Riktlinjer för bygglovsbefriade åtgärder

Dnr: BK-2024-101

Antagen: Bygg- och miljönämnden § 56, 2024-06-11

Reviderad: -

Dokumentansvarig förvaltning: Samhällsbyggnadsförvaltningen, Bygg- och miljökontoret

Dokumentet gäller för: Bygg- och miljönämnden

Dokumentet gäller tills vidare



Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| Bakgrund..... | 2 |
| Mål..... | 3 |
| Syfte..... | 3 |
| Definition | 3 |
| Bedömningskriterier för sammanhållen bebyggelse | 3 |
| Utanför sammanhållen bebyggelse, 1-2 hus:..... | 4 |
| Åtgärd – storlek | 4 |
| Nybyggnad, komplementbyggnad, garage, förråd, vedbod, växthus etc.. | 4 |
| Nybyggnad komplementbyggnad gäststuga etc..... | 4 |
| Tillbyggnad befintlig komplementbyggnad | 4 |
| Arbetsgång | 5 |
| Omedelbar närhet..... | 5 |
| Strandskydd, inom vägområdet, avloppstillstånd etc..... | 5 |
| Antal bygglovfria komplementbyggnader | 5 |
| Förtydliganden..... | 5 |



Bakgrund

Plan- och bygglagen ska reglera förhållandet mellan tre ibland motstridiga intressen – den enskildes rätt till största möjliga frihet och initiativmöjlighet, grannars rätt till skydd av sin miljö och sina intressen samt det allmännas rätt att kunna styra den gemensamma utvecklingen av bygden. För att garantera att principen om likabehandling efterlevs vid rådgivning och bedömning av bygglovsärenden, samt för att underlätta för medborgarna att själva ta del av gällande regelverk, har en riktlinje utarbetats angående bygglovsbefriade åtgärder.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att säkerställa likställighetsprincipen i bedömningen vid exploatering. Syftet är också att kommunens verksamheter kan planeras på ett resurseffektivt sätt.

Definition

Definitionen på sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av väg, gata eller parkmark. Sammanhållen bebyggelse i Åtvidabergs kommun definieras som ett område som är bebyggt med minst 10-12 byggnader. Mindre byggnader som till exempel komplementbyggnader ska räknas med. Bedömning angående antalet byggnader avgör om utredning angående sammanhållen bebyggelse behövs. Hänsyn till topografi och avstånd mellan byggnaderna har betydelse i denna bedömning. Beroende på dessa kriterier kan det vid en bedömning anses vara sammanhållen bebyggelse eller inte.

Bedömningskriterier för sammanhållen bebyggelse

Bebyggelsen utgörs av minst 3 byggnader som är placerade intill varandra på minst två tomter. Med begreppet intill menas att en- och tvåbostadshus eller annan huvudbyggnad är placerade inom 100 meter från varandra. Tomterna ska gränsa till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark eller om det handlar om särskilt känslig miljö som till exempel är utpekad i kommunens kulturinventering eller liknande dokument.

Bygglovsfritt gäller om berörda grannar godkänner åtgärden, utom i de fall då platsen dessutom ligger inom riksintresse för naturvård och kulturvård, Natura 2000, nyckelbiotop och strandskydd. Då krävs alltid bygglov.

Bygglovsplikt gäller om berörda grannar inte har godkänt åtgärden.

Utöver dessa ska enstaka bebyggda tomter, som gränsar till planlagt område eller område som berörs av områdesbestämmelser, ingå i sammanhållen bebyggelse.



Utanför sammanhållen bebyggelse, 1-2 hus:

- Bygglövsfritt om åtgärden är mer än 4,5 meter till fastighetens gränser.
- Bygglövsfritt om åtgärden är närmare gräns än 4,5 meter och grannen godkänner åtgärden (skriftligt godkännande rekommenderas).
- Bygglövspliktigt om åtgärden är närmare gräns än 4,5 meter och grannen inte godkänner åtgärden.

Åtgärd – storlek

Följande storlekar och villkor gäller för att åtgärden skall kunna bedömas som en, under vissa förutsättningar, bygglövsbefriad kompletteringsåtgärd:

Nybyggnad, komplementbyggnad, garage, förråd, vedbod, växthus etc.

Max 50 % BYA av huvudbyggnadens BYA

Max 30 kvm BYA

Max 1 plan

Inte dominera över huvudbyggnad

Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden

Nybyggnad komplementbyggnad gäststuga etc.

Max 50 % av huvudbyggnadens BYA

Max 30 kvm BYA

Max 1 plan

Inte dominera över huvudbyggnad

Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden

Tillbyggnad befintlig komplementbyggnad

Max 25 % av byggnadens BYA

Max 15 kvm BYA

Max 1 plan

Inte dominera över huvudbyggnad

Placerad i omedelbar närhet av huvudbyggnaden

Bygglövsbefrielsen gäller per fastighet/tomtplats. Byggnadsarea mäts på utsidan fasad.

Arbetsgång

Det är kommunen som avgör om din fastighet ligger inom sammanhållen bebyggelse eller inte.

Omedelbar närhet

För att bedömas som omedelbar närhet kan det i vissa fall vara inom 10 meter beroende på vegetation och topografi. Komplementbyggnaden skall vara



underordnad huvudbyggnaden, upplevas som samhörig med huvudbyggnaden och vara placerad inom etablerad tomt.

Strandskydd, inom vägområdet, avloppstillstånd etc.

Observera att andra tillstånd/dispenser kan krävas både för bygglovspliktiga och bygglovsfria åtgärder.

Antal bygglovsfria komplementbyggnader

Antalet komplementbyggnader får, för att fortfarande vara bygglovsbefriade, inte vara så betydande att det totalt kommer att dominera det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten.

Förtydliganden

Det kan i sammanhanget vara lämpligt att förtydliga att definitionen sammanhållen bebyggelse inte ska blandas ihop med definition som förekommer i Lagen om allmänna vattentjänster, 6 § LAV. För områden som definieras i LAV är kommunen skyldig att tillhandahålla allmän VA-anläggning.