

2015-07-27

**SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN****INFORMATIONSBLAD****Regler om bygglov för en- och tvåbostadshus
utanför detaljplan och samlad bebyggelse
Mindre tillbyggnader och komplementbyggnader****kommunens riktlinjer**

Kommunfullmäktige har beslutat om nya riktlinjer för en- och tvåbostadshus utanför detaljplan och samlad bebyggelse. Riktlinjerna gäller för följande byggnadsprojekt:

- Mindre tillbyggnader av en- och tvåbostadshus
- Mindre tillbyggnader av komplementbyggnader, för vilka det finns bygglov och som tillhör en- och tvåbostadshus.
- Uppförande av komplementbyggnader i anslutning till en- och tvåbostadshus

**Reglerna om bygglov är tyvärr komplicerade
Det gäller också undantagen från bygglov!**

Regler om bygglov är tyvärr komplicerade. Det gäller också undantagen från bygglov. Ta därför kontakt med byggavdelningen innan byggnadsarbeten påbörjas. Gör det även om Du känner Dig säker på det inte krävs tillstånd!

Andra tillstånd än bygglov

En annan besvärlig sak är att det kan krävas andra tillstånd, även om det inte krävs bygglov. Exempelvis strandskyddsdispens, tillstånd enligt väglagen eller tillstånd för avlopp. Det kan också krävas olika anmälningar.

Utformning av bebyggelsen

Bebyggelsen ska placeras, utformas och färgsättas på ett acceptabelt sätt även om det inte krävs bygglov. Den ska anpassas till landskap, terräng och omgivande bebyggelse. Den får inte medföra fara eller betydande olägenhet för omgivningen. Följ den bohuslänska traditionen och var varsam med den äldre bebyggelsen. Läs mer i broschyren "Ditt hus på Tjörn".

Vem får utnyttja reglerna?

Reglerna gäller endast fastigheter bebyggda med en- eller tvåbostadshus. Och fastigheten måste vara belägen utanför detaljplan och utanför så kallad samlad bebyggelse. Kolla med byggavdelningen.

Undvik onödiga misstag!

Om reglerna inte följs, kan det få allvarliga konsekvenser för den som bygger. Man kan få riva eller ändra det man byggt. Man kan också drabbas av straffavgifter.

Riktlinjer för mindre tillbyggnader utanför detaljplan och samlad bebyggelse

- Tillbyggnaden får högst omfatta 50 % av befintlig byggnads storlek (volym).

Riktlinjer för komplementbyggnader utanför detaljplan och samlad bebyggelse

- Komplementbyggnader ska uppföras i omedelbar närhet till befintligt en- eller tvåbostadshus
- Egen fastighet får inte bildas kring komplementbyggnader uppförda med stöd av detta lagrum utan särskild lämplighetsprövning.
- Högst två komplementbyggnader om sammanlagt 50 m² byggnadsarea (utvändigt mått).
- Taknockshöjden på dessa får inte överstiga 5,0 meter.
- Därutöver högst två komplementbyggnader (friggebodar) om sammanlagt 15 m² byggnadsarea (utvändigt mått).
- Taknockshöjden på dessa får inte överstiga 3,0 meter.
- Komplementbyggnaderna får inte dominera över befintligt en- eller tvåbostadshus.

Viktigt att tänka på och viktigt att undvika

- Det går inte att bygga utan bygglov närmare tomtgräns än 4,5 meter, om inte berörda grannar medger byggandet. Spara i så fall helst ett intyg på medgivandet!
- Mindre tillbyggnad på 50 % beräknas med utgångspunkt från den utformning, som godkänts i ett beviljat bygglov.
- Vid beräkningen av 50 % ska hänsyn tas till grund, källare, vind mm.
- Tillbyggnad kan ske i flera etapper, men slutresultatet får högst utgöra 50 % av den byggnad, som godkänts i beviljat bygglov.
- Bygg inte komplementbyggnad på för stort avstånd från huvudbyggnaden.
- Bygg inte komplementbyggnad i för höga lägen.
- Försök inte att tänja på reglerna på ett sådant sätt, att Du råkar överskrida dem.
- Bygg t.ex inte en komplementbyggnad med 5,0 meter till taknock och nästan platt tak.
- Utformningen är viktig också för byggnader, som inte kräver bygglov.

Ta kontakt med byggavdelningen

Vi ger råd om hur bebyggelsen bör utformas och upplysningar om vilka tillstånd som krävs. Du kan också läsa vårt informationsmaterial eller titta på vår hemsida (www.tjorn.se). Läs om hur man bör bygga i våra gamla kustsamhällen eller på landbygden.

Ta kontakt med byggavdelningens expedition, så lämnar de svar eller slussar vidare. Öppettider m m se kommunens hemsida (www.tjorn.se).

Plan- och byggavdelningen