

Riktlinjer för att bygga utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse

Utanför områden med detaljplan finns ingen generell byggrätt. Vill du bygga i ett sådant område krävs en mer omfattande utredning, med utgångspunkt från kommunens översiktsplan.

Om du vill bygga nytt i ett område som saknar detaljplan, kan det vara lämpligt att först ansöka om förhandsbesked, detta gäller särskilt om tomt ska styckas av. Förhandsbeskedet ger dig möjlighet att undvika onödig projektering, ifall det visar sig vara svårt att få bygglov för dina byggplaner.

Om du vill bygga i ett område utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse gäller bygglovsplikten.

Att bygga utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse

I ett område utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse har du möjlighet att göra en bygglovsbefriad tillbyggnad och uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad till ditt en- och tvåbostadshus. Notera att Boverkets byggregler gäller även vid uppförande av bygglovsbefriade åtgärder.

En bebyggelse är "sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av bygnadsverk i bebyggelsen" om **båda** nedanstående kriterier är uppfyllda:

- En bebyggelsegrupp som består av minst 10-20 hus
- De bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt.

Utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse kan du ha möjlighet att göra en bygglovsbefriad tillbyggnad och uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad till ditt en- och tvåbostadshus.

Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en tillbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov utanför detaljplanerat område:

- Tillbyggnaden ska göras utanför ett område med detaljplan
- Den ska göras utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen"
- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- Du får vid ett (1) tillfälle göra en tillbyggnad som ökar bostadshusets byggnadsarea med högst 50 procent av ursprunglig bygglov och som inte har en större byggnadsarea än 50 kvadratmeter.
- Den ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen
- Att tillbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området

Följande kriterier måste vara uppfyllda för att en komplementbyggnad ska kunna uppföras utan bygglov utanför detaljplanerat område:

- Åtgärden ska göras utanför ett område med detaljplan
- Komplementbyggnaden byggs utanför ett område med "sammanhållen bebyggelse där bygglov krävs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen"
- Det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus
- Komplementbyggnaden ska inte dominera över bostadshuset
- Komplementbyggnaden ska vara fristående
- Den ska placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshuset
- Den ska placeras minst 4,5 meter från gräns
- Att komplementbyggnaden inte kräver bygglov enligt de områdesbestämmelser som gäller för området

Du hittar mer information om vad som gäller utanför detaljplanerat område på Boverkets hemsida.

Senast uppdaterad: 3 september 2024