

**Upplysningstext gällande redan bebyggda fastigheter utanför detaljplanelagt område, och antingen helt utanför sammanhållen bebyggelse eller inom gles sammanhållen bebyggelse, samt med enskilt avlopp**

---

Om en fastighet ligger utanför detaljplanelagt område, och antingen helt utanför sammanhållen bebyggelse eller inom gles sammanhållen bebyggelse, innebär det att det inte finns några detaljplaneregler som begränsar vad man kan tänkas att få göra, men heller inte några genom detaljplan säkerställda rättigheter att göra något.

I detta läge gäller bygglovsbefrielse utan anmälan enligt plan- och bygglagen 9 kap. 6 §. Lysekils kommuns tolkning av denna paragraf är att man kan göra

- tillbyggnader till huvudbyggnaden på sammanlagt högst 30 m<sup>2</sup> samt,
- i omedelbar anslutning till en befintlig huvudbyggnad, fristående komplementbyggnader på sammanlagt högst 30 m<sup>2</sup>,

båda räknat på yttermått och inklusive yta under tak som sticker ut mer än 0,5 meter från fasaden, samt under förutsättning att de placeras minst 4,5 meter från tomtgränsen. Närmare placering än 4,5 meter till tomtgräns får utföras om man har grannemedgivande, vilket innebär samtliga berörda grannars uttryckliga (=skriftliga) medgivande. Dessa byggnationer är istället för "attefallsreglerna", vilka har lite fler begränsningar och gäller inom detaljplanelagt område samt inom tätare sammanhållen bebyggelse.

En anmälan enligt plan- och byggförordningen måste dock göras, och ett startbesked inväntas, om man enskilt eller i samband med något av ovanstående gör ett väsentligt ingrepp i befintlig byggnads bärande konstruktion, en installation eller väsentlig ändring av vatten/avlopp, eldstad/rökanal, eller ventilation, inredande av ytterligare bostadsenhet, eller en väsentlig ändring av brandskyddet i byggnaden.

Utan bygglov får man, i omedelbar anslutning till en befintlig huvudbyggnad, även:

- uppföra ett vindskydd vid uteplats (mur eller plank) om det är högst 1,8 meter högt, inte längre ut från bostadshuset än 3,6 meter, och inte närmare tomtgräns än 4,5 meter. Med grannemedgivanden enligt ovan kan man placera närmare tomtgräns än 4,5 meter,
- bygga enklare tak på sammanlagt högst 15 m<sup>2</sup> över uteplats/altan/entré. Närhet till gräns samt ev. grannemedgivanden enligt ovanstående, och
- bygga en s.k. "friggebod" på högst 15 m<sup>2</sup> och med en högsta höjd från mark till taknock på högst 3,0 meter. Närhet till gräns samt ev. grannemedgivanden enligt ovanstående.

Observera att allt ovanstående gäller en gång för fastigheten, inte en gång per fastighetsägare eller liknande. Allt som byggts bygglovsbefriat på fastigheten sedan 1987 (plan- och bygglagens införande) ska räknas av från de byggmöjligheter som står ovan.

Allt man bygger, med eller utan bygglov, ska enligt plan- och bygglagen vara anpassat till landskapsbilden och till befintlig bebyggelse på egen och omgivande fastigheter.

Fortsättning

Renoveringar kan göras utan bygglov under förutsättning att:

- byggnaden hela tiden synligt står kvar på platsen, d.v.s. renoveringen kan innebära att i princip allt byts ut så länge man tar en liten bit i taget, och
- byggnaden inte ändrar form, volym, eller utseende.

Observera dock anmälanplikt enligt tidigare stycke.

Mindre utvändiga förändringar av byggnader kan göras utan bygglov eller anmälan, dock inte sådana som ändrar byggnadens stil eller karaktär.

Marklov för marknivåförändringar krävs inte, dock krävs bygglov för alla murar utom vindskydd vid uteplats enligt ovan, även för markterrasserande murar.

Utöver ovanstående bygglovsbefriade åtgärder kan man också söka bygglov för allt möjligt, och det görs då en individuell bedömning av alla ansökningar. Grannar kommer att höras i alla bygglovsärenden, då det inte finns fastställda rättigheter som i en detaljplan. Grannar har inte vetorätt, men de får överklagningsrätt om deras synpunkter inte tillgodoses. Enligt rättspraxis kan grannar lämna medgivande till en åtgärd, men har sedan ändå rätt att överklaga beslutet om åtgärden.

Viktigt i sammanhanget är att man kollar så att man har en godkänd enskild avloppsanläggning, samt vid byggnation att den har kapacitet för att tåla den befolkningsökning på fastigheten man räknar med vid en utökning av bostadsytorna.

Detta görs hos Miljönämnden i mellersta Bohuslän, vilken är gemensam för Lysekils, Munkedals och Sotenäs kommuner, och är baserad i Kungshamn i Sotenäs kommun.

Utöver ovanstående, och reglerat i annan lagstiftning, finns bl.a. följande att ta hänsyn till:

- Strandskydd enligt miljöbalken
- Naturvårdsområde enligt miljöbalken
- Fornlämningar enligt kulturmiljölagen
- Eventuella andra fastighets- eller områdesspeciella förutsättningar, som exempelvis riksintresseområden eller värdefulla naturtyper

Det är byggherrens (den som bygger åt sig själv eller låter andra bygga åt sig) ansvar att ta reda på alla restriktioner och skydd som gäller på fastigheten, och att söka de lov/tillstånd/dispenser som eventuellt behövs.