



Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS



**Tillbyggnad
av en- och
tvåbostadshus**

www.upplands-bro.se/bygglov

Tillbyggnation av en- och tvåbostadshus

När krävs det bygglov?

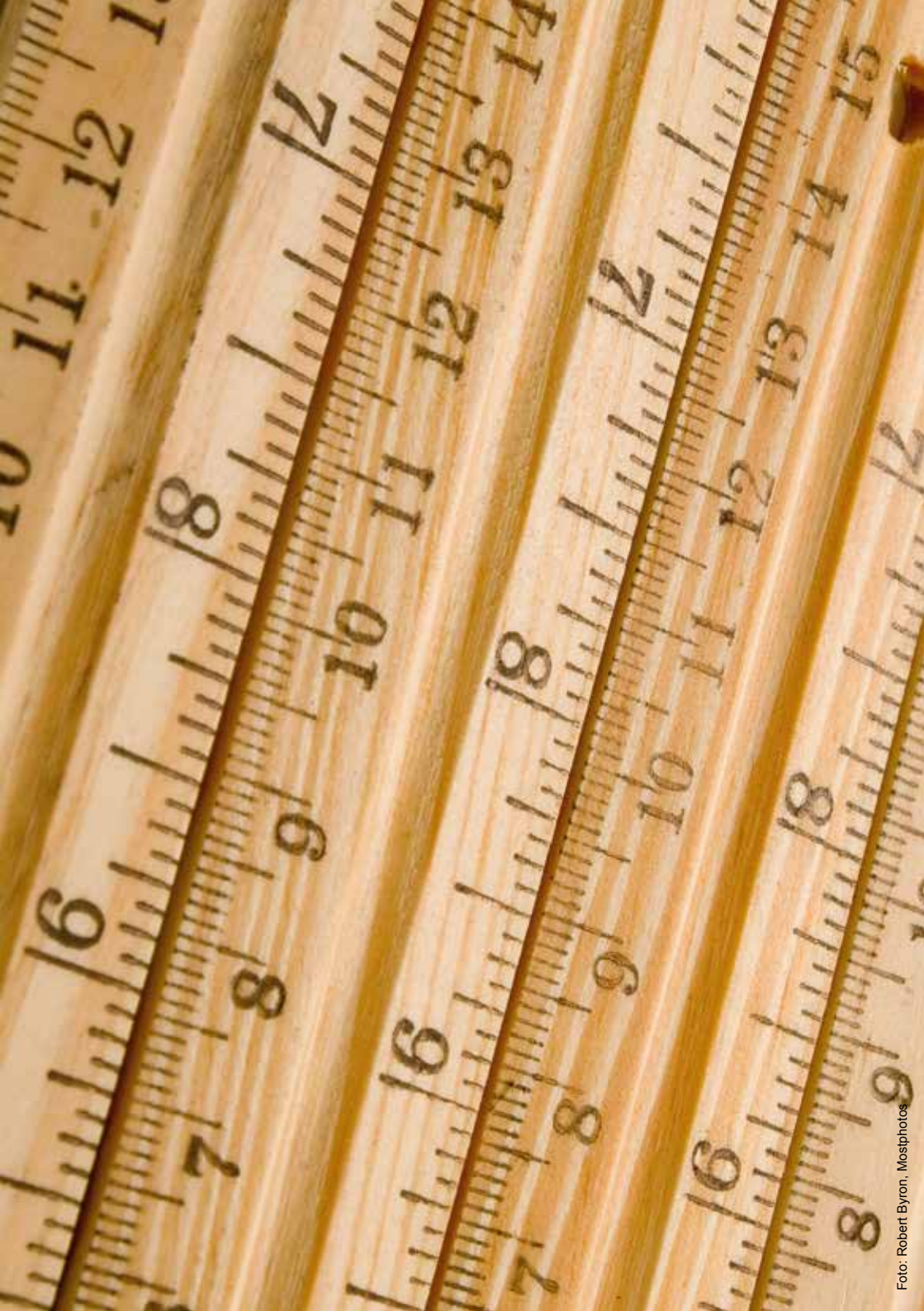
Plan- och bygglagen (PBL) är beslutad av Riksdagen och det är PBL som säger att det krävs bygglov för vissa åtgärder så som exempelvis nybyggnad, tillbyggnad och väsentlig ändring av fasaden. PBL säger att ansökningar om bygglov, rivningslov och marklov ska prövas av kommunens byggnadsnämnd. I Upplands-Bro kommun är det Bygg- och miljönämnden som är det beslutande organet. Beslutsrätten i ärenden är oftast delegerade till handläggare som arbetar åt nämnden på bygglovsavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Detta informationsblad vänder sig främst till dig som planerar en tillbyggnation av ett en- eller tvåbostadshus. Det kan till exempel vara tillbyggnad av ett extra rum eller inglasning av en altan.

Om ditt hus ligger inom ett område som är detaljplanerat krävs det bygglov om du planerar att bygga till ditt hus. Det finns undantag enligt de så kallade Attefallsreglerna. Tillbyggnaden får då inte vara större än 15 m² i bruttoarea (ett plan) och inte vara högre än den befintliga byggnadens tacknockhöjd. Då krävs det en anmälan till kommunen och ett beviljat startbesked innan du får börja bygga. Du kan läsa mer om Attefallsreglerna på kommunens webbplats. Se länkar och adresser på sista sidan.

Vad krävs för att söka bygglov för tillbyggnader?

- Ansökningsblankett
- Teknisk beskrivning
- Anmälan av kontrollansvarig (krävs oftast inte vid mindre och enklare tillbyggnader, under cirka 30 m²)
- Situationsplan
- Plan-, fasad- och sektionsritningar
- Förslag till kontrollplan (om inte kontrollansvarig krävs)



Var hittar jag allt underlag?

Blanketter för ansökan och teknisk beskrivning hittar du på vår webbplats, www.upplands-bro.se, under Blanketter.

Situationsplanen ska upprättas på aktuellt kartmaterial. För mindre tillbyggnader krävs enbart ett primärkartutdrag, men är tillbyggnaden placerad nära tomtgräns eller nära mark som inte får bebyggas krävs oftast en förenklad nybyggnadskarta. För större tillbyggnader eller separat byggnad krävs en förenklad nybyggnadskarta.

Kartunderlag beställer du av Upplands-Bro kommuns kart- och mätavdelning via Kontaktcenter, 08-581 690 00 alternativt kommun@upplands-bro.se. Primärkartutdrag kostar 420 kronor och en förenklad nybyggnadskarta kostar cirka 1 800 kronor. För att få reda på din kartas exakta kostnad måste du kontakta kart- och mätavdelningen.

Om du är osäker på vilken karta som kommer att krävas för din åtgärd så kontakta en bygglovhandläggare och uppge din fastighetsbeteckning samt vilken slags åtgärd du planerar. På situationsplanen ska tillbyggnaden ritas in och vara måttsatt. Det ska tydligt framgå vad som är tillbyggt och vad är som är befintligt. Minst två mått från tillbyggnaden vinkelrätt till tomtgräns ska sättas ut med mått.

Plan-, fasad, och sektionsritningar tar du fram själv eller med hjälp av arkitekt.

Förslag till kontrollplan finns på kommunens webbplats. Kontrollplanen fyller du själv i med de kontrollpunkter som krävs för just din åtgärd. Kontrollplanen ska du sedan använda för att slutredovisa ditt projekt så att du kan få ett slutbesked.

Hur ska ritningarna se ut?

Upplands-Bro kommun är medlem i Bygglovsalliansen. De har tagit fram exempelritningar som du hittar på kommunens webbplats. Ritningarna som lämnas in ska vara fackmannamässigt utförda i A4- eller A3-format.

Godkända ritningar kan skickas in via e-post i pdf-format eller skickas med posten i pappersformat. Skriver du ut ritningarna själv och skickar in så dubbelkolla gärna så de är utskrivna i rätt skala. Alla ritningar ska vara skalenliga, måttsatta



Foto: Mostphotos

och tydligt visa vad som är tillbyggnad. De ska vara svart-vita och kontrastrika så att de går att arkivera. Ritningarna ska helst vara i skala 1:50 eller 1:100 för att enkelt kunna granskas. Vi rekommenderar att du tar hjälp av en fackman om du har problem att få fram de ritningar som krävs.

Hur lång tid kommer min ansökan att ta?

Bygglovsavdelningen har mest att göra under våren och försommaren. Ärendena fördelas mellan handläggarna ungefär en vecka efter att de kommit in. Du får sedan en bekräftelse med e-post eller brev på att vi har tagit emot din ansökan. I bekräftelsen står det vilken handläggare som har hand om ditt ärende. Enligt plan- och bygglagen ska du få ett beslut på din ansökan senast 10 veckor efter att ansökan är komplett.

Det innebär alltså inte 10 veckor efter den dagen då vi fick ärendet. Du kommer att få hem ett brev när ärendet är bedömt som komplett. Om ärendet inte är komplett kommer en ”Begäran om komplettering” att skickas hem till er där det framgår vilken komplettering du måste lämna in och när du senast måste göra det. Vid behov kan handläggningstiden förlängas med 10 veckor till.

Hur mycket kommer det att kosta?

Det finns en taxetabell som vi beräknar avgiften efter. Det kan tillkomma kostnader om vi måste underrätta grannar eller myndigheter och om åtgärden avviker från detaljplanen. En tillbyggnad under 15 m² i ett plan kostar cirka 3 200 kronor och en tillbyggnad mellan 15-49 m² kostar cirka 6 000 kronor.

Vad får jag bygga på min tomt?

Byggrätten för din fastighet regleras i en detaljplan om du bor inom detaljplanelagt område. Du kan ta del av vilken detaljplan som gäller för dig via kommunen. Vi rekommenderar att söka via kommunens webbkarta på webbplatsen.

Det är aldrig tillåtet att bygga närmare än 4,5 meter från tomtgräns när den är mot allmän platsmark (väg, gata, park eller naturmark i detaljplan) som Upplands-Bro kommun äger. En åtgärd får inte heller påverka trafiksäkerheten negativt. I vissa fall kan detaljplanen tillåta att man bygger närmare tomtgräns.

Riksintresse för totalförsvaret och influensområdet för buller

Vissa delar av Upplands-Bro kommun, främst norra Brunna och Håbo-Tibble ligger inom Riksintresset för totalförsvaret samt inom influensområdet för buller från Försvarsmaktens verksamhet. Riksintresset regleras i Miljöbalken och det är Försvarsmakten som ansvarar för det. Inom Försvarsmaktens bullerområde får du inte bygga en tillbyggnad så som Attefallsreglerna säger, utan du får endast bygga det som är tillåtet enligt detaljplanen.

Alla ärenden som avviker från detaljplanen eller är utanför detaljplanerat område inom dessa två områden remitteras till Försvarsmakten för yttrande kring er tänkta åtgärd.

Olovligt byggande

Svartbygge är ofta den folkliga benämningen för att bygga utan bygglov (olovligt byggande). Egentligen står benämningen för alla åtgärder som är bygglovspliktiga, men som någon gör utan bygglov. Om något som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan att det finns lov har byggnadsnämnden rätt att ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift kan tas ut om någon till exempel påbörjar ett bygglovs- eller anmälningspliktigt arbete innan startbesked meddelats eller när ett byggnadsverk börjat användas innan ett slutbesked har utfärdats.

Checklista innan du skickar in

- Underskriven ansökan
- Teknisk beskrivning
- Situationsplan på godkänt underlag
- Planritning
- Sektionsritning
- Fasadritningar
- Förslag till kontrollplan
- Ritningarna är skalenliga
- Ritningarna är måttsatta

Mer information

På Boverkets sida PBL Kunskapsbanken finns information om vad som får byggas: www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/

Plan- och bygglagen: www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900

Exempelritningar: www.upplands-bro.se/bo--bygga/bygga-i-upplands-bro/bygglov/exempelritningar.html

Kommunens webbplats: www.upplands-bro.se/bo--bygga/bygga-i-upplands-bro.html

Blanketter: www.upplands-bro.se/sjalvservice/bo-och-bygga.html

Kontakta oss

Du kan vända dig till bygglovsavdelningens handläggare om du har några frågor om din tillbyggnad.

Bygglovsavdelningen har telefontid måndag-torsdag klockan 09:00-11:00.

Telefon: 08-581 690 00 (Kontaktcenter)

E-post: kommun@upplands-bro.se



Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS

telefon: 08-581 690 00 • **organisationsnummer:** 212000-0100

postadress: Upplands-Bro kommun 196 81 Kungsängen • **besöksadress:** Furuhällsplan 1, Kungsängen

webbplats: www.upplands-bro.se • **e-post:** kommun@upplands-bro.se