



Fr.o.m. den **1 juli 2017** börjar en ny paragraf i plan- och bygglagen att gälla, **9 kap. 5 a §**. Enligt denna får man på en- och tvåbostadshus inom detaljplanelagt område utan bygglov göra en **"liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel**, om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter", undantag se nedan.

Observera att det dock krävs **en anmälan** enligt plan- och byggförordningen 6 kap. 5 §, samt att man inväntar ett startbesked, om åtgärden t.ex. berör befintlig bärande konstruktion, väsentligt påverkar byggnadens brandskydd, eller innebär väsentlig ändring av ventilation eller rökkanal.

Åtgärderna ovan kan placeras närmare fastighetens gräns än 4,5 meter "om de grannar som berörs medger det". Sådana medgivanden ska inhämtas av byggherren (den som kommer att ha nyttan av det byggda), och helst vara i skriftlig form så att det kan bevisas i efterhand att medgivande har getts. Samtliga delägare till berörda grannfastigheter måste lämna medgivande för att det ska gälla. Medgivande kan dock inte ges för placering närmare än 4,5 meter till gräns mot "allmän plats", enligt domar i Mark- och miljööverdomstolen, se bl.a. målen MÖD P 105-13 samt P 1972-13.

Det finns också några omständigheter som kan göra att ovanstående byggnadsåtgärder **inte** får utföras utan bygglov:

1. Om det i detaljplanen specifikt är bestämt att bygglov krävs för den aktuella åtgärden.
2. Om byggnaden ligger inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö enligt 8 kap. 13 §, d.v.s. att byggnaden ligger inom område som i detaljplanen är betecknat med **q** (gement q). Detta gäller i Gamlestan i Lysekil, samt i de äldre delarna av Fiskebäckskil, Östersidan, och Grundsund.
3. Åtgärderna får heller inte utföras utan bygglov om de strider mot detaljplanens bestämmelser.

Kolla med Lysekils kommuns bygglovsenhet om ni är osäker på om något av ovanstående gäller för er fastighet.

Grunden för punkt 3 ovan är att det i plan- och bygglagen 10 kap. 2 § andra stycket står: "Åtgärder som avses i 9 kap. 4-4 c §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser."

Detta ska tolkas bokstavligen, d.v.s. att endast det som är bygglovsbefriat enligt 9 kap. 4-4 c §§ får strida mot detaljplanebestämmelserna, och då 9 kap. 5 a § inte nämns får således det som gäller som bygglovsbefriat enligt denna paragraf **inte** strida mot planbestämmelserna.

Hur kan då balkonger, burspråk och uppstickande byggnadsdelar strida mot planbestämmelserna?

Balkonger och/eller burspråk som är en utstickande byggnadsdel ska, enligt Svensk Standard SS 21054:2009, inräknas i byggnadens byggnadsarea om de:

- sticker ut mer än 0,5 meter från fasaden på 0-3 meters höjd över marken, eller
- sticker ut mer än 1,5 meter från fasaden på 3-5 meters höjd över marken

Om balkongen då adderar så stor byggnadsarea till byggnaden att denna överstiger det enligt planen tillåtna, eller om den sticker ut över mark som inte får bebyggas, s.k. "prickad mark", strider balkongen mot detaljplanens bestämmelser och får inte uppföras utan bygglov.

För uppstickande byggnadsdelar gäller att de inte får uppföras utan bygglov om de:

- ska räknas in i byggnadens byggnadshöjd enligt plan- och byggförordningen 1 kap. 3 § och då gör så att byggnadshöjden överskrider den enligt detaljplanen tillåtna,
- gör så att byggnadens nock- eller totalhöjd överskrider den enligt detaljplanen tillåtna, eller
- tillför en våning som innebär att antalet enligt detaljplanen tillåtna våningar överskrider, enligt definitionerna i plan- och byggförordningen 1 kap. 4 §, eller enligt domar i Mark- och miljööverdomstolen, se bl.a. mål MÖD P 10235-14.