



Attefallsåtgärder

Från den 2 juli 2014 ändrades plan- och bygglagen så att fler åtgärder blev bygglovsbefriade för en- och tvåbostadshus. Allt som tidigare var tillåtet utan bygglov är fortfarande det. De nya reglerna tillåter även:

- Attefallshus – Komplementbostadshus/komplementbyggnad
- Tillbyggnad
- Takkupa
- Ytterligare bostad

Fortsatt krav på bygglov

I följande situationer ställs fortfarande krav på bygglov:

- Om byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett sådant område.
- Om kommunen i detaljplan kräver bygglov för ett område som utgör en värdefull miljö.

Mer information kring kulturhistoriska byggnader och miljöer finns i slutet av dokumentet.

Attefallshus - Komplementbostadshus/komplementbyggnad

Högst 25 kvadratmeter byggnadsarea

Någon avsevärd förenkling av byggprocessen för byggherren innebär inte Attefallsreglerna. Förenklingen ligger snarare i möjligheten att avvika från detaljplanen samt att denna typ av komplementbyggnad får innehålla kök om startbesked har getts för komplementbostadshus.

Komplementbyggnaden kan uppföras även om det inte finns någon byggrätt kvar i detaljplanen. För att få utnyttja lovfriheten måste tomten vara bebyggd med en laglig huvudbyggnad och byggnaden ska placeras i omedelbar närhet av bostadshuset. Med omedelbar närhet avses i huvudsak att hemfridszonen inte får utökas.

Vad får byggnaden användas till?

Byggnaden får användas till permanentbostad (komplementbostadshus), men också som till exempel garage, förråd eller gäststuga (komplementbyggnad). Byggnaden medför ingen rätt att bilda ytterligare fastighet.

Utformning, storlek, höjd och placering?

Komplementbyggnaden får inte ha en större byggnadsarea än 25,0 kvadratmeter och taknockshöjden får inte överstiga 4,0 meter. Taknockshöjden beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden. Placeringen ska vara i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshuset. Med omedelbar närhet avses i huvudsak att hemfridszonen inte får utökas.

Om byggnaden ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 meter måste grannarna godkänna. Godkännandet ska vara skriftligt och framgå både på situationsplanen och fasadritningarna och omfatta alla lagfarna ägare till grannfastigheten.

Om grannarna inte medger en placering nära tomtgräns måste komplementbyggnaden flyttas in på den egna tomten så att avståndet blir minst 4,5 meter. Om inte det är möjligt får du ansöka om bygglov i vanlig ordning, vilket innebär att prövning görs mot byggrätten i detaljplanen.

Placeringen måste också vara minst 4,5 meter från gräns mot väg, gata, park eller naturmark, så kallad allmän plats. I dessa fall spelar det ingen roll om ägaren, förvaltaren etc. av marken har godkänt en placering närmare gräns än 4,5 meter.

Precis som i ett bygglovsärende gäller att byggnaden ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Lokalisering, placering och utformning får inte ske så att det medför påverkan på grundvattnet eller på omgivningen i övrigt, som innebär fara för människors hälsa och säkerhet, eller betydande olägenhet på annat sätt. Byggnaden får inte heller medverka till brandspridning eller olyckshändelser.

Antal byggnader? Friggebodar?

Arean för komplementbyggnad/komplementbostadshus kan delas upp i delar, det vill säga till exempel 20 kvadratmeter bostad och 5 kvadratmeter förråd på ett annat ställe på tomten. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 25 kvadratmeter.

Nuvarande regler om friggebodar behålls. Det är alltså möjligt att bygga både 25 kvadratmeter komplementbostadshus och 15 kvadratmeter friggebodar i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus.

Friggebodar kräver dock varken bygglov eller anmälan/startbesked.

Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?

Om du ska bygga ett komplementbostadshus krävs normalt en certifierad kontrollansvarig.

En kontrollplan är ett dokument innehållande ett antal punkter som ska kontrolleras under projektets gång. Mer information om detta finns att läsa på webbsidan under rubriken Bygglovsprocessen.

Ett tekniskt samråd behövs normalt inte om du ska bygga en komplementbyggnad, komplementbostadshus eller komplementbostadsfritidshus.

Vilka övriga tillstånd kan behövas?

Tillstånd kan krävas för enskilt vatten och avlopp (VA) eller ändring av enskilt VA eller ytterligare anslutning till kommunalt VA.

Även så kallade Attefallsbyggnader kan behöva strandskyddsdispens, kontakta gärna Bygglov- och GIS-enheten innan du lämnar in din anmälan.

Generellt sett krävs ofta tillstånd enligt väglagen för åtgärder i anslutning till en allmän väg. Inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får bland annat inte byggnader uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten utan länsstyrelsens tillstånd. Länsstyrelsen kan utöka avståndet till högst 50 m (75 m i vissa korsningar). Bestämmelserna om krav på tillstånd gäller inte inom områden med detaljplan eller när åtgärden kräver bygglov.

Fornlämningar och fornlämningsområden är skyddade enligt kulturmiljölagen. Detta innebär att det är förbjudet att förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Ingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen.



Tillbyggnad

Högst 15 kvadratmeter bruttoarea

Med tillbyggnad menas åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym, oavsett i vilken riktning detta sker. Det kan vara uppåt, nedåt eller åt sidan.

Det krävs i de flesta fall bygglov för tillbyggnad. Det krävs dock inte alltid bygglov för att göra högst en tillbyggnad på max 15,0 kvadratmeter på en- eller tvåbostadshus. Möjligheten att få göra en tillbyggnad utan bygglov gäller bara för småhus. Det vill säga en- och tvåbostadshus samt fritidshus.

Attefallstillbyggnaden kan bara göras på en befintlig byggnad. Den kan inte läggas ihop med en tillbyggnad eller nybyggnad som man samtidigt söker bygglov för.

Bruttoarean kan något förenklat beskrivas som ytan i varje plan inklusive ytterväggarna. En tillbyggnad i ett plan med yttermått 3 x 5 meter som ger 15 kvadratmeter bruttoarea blir dubbelt så stor om den utförs i två plan och kan då inte utföras enligt dessa regler. Tillbyggnaden behöver inte följa detaljplanen och kan till exempel placeras på sådan mark som enligt en detaljplan utgörs av så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Attefallstillbyggnaden kan uppföras även om det inte finns någon byggrätt kvar i detaljplanen.

Hur får tillbyggnaden se ut?

En bygglovsfri tillbyggnad till ett en- och tvåbostadshus får göras med 15 kvadratmeter bruttoarea. Tillbyggnaden kan vara i två våningar och då till exempel med 7,5 kvadratmeter i varje våningsplan. Tillbyggnaden får inte vara högre än nockhöjden, det vill säga den högsta nivån på taket, på bostadshuset.

Om byggnaden ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 meter måste grannarna godkänna. Godkännandet ska vara skriftligt och framgå både på situationsplanen och fasadritningarna och omfatta alla lagfarna ägare till grannfastigheten.

Om grannarna inte medger en placering nära tomtgräns, kan du ansöka om bygglov i vanlig ordning, vilket innebär att prövning görs mot byggrätten i detaljplanen.

Placeringen måste också vara minst 4,5 meter från gräns mot väg, gata, park eller naturmark, så kallad allmän plats. I dessa fall spelar det ingen roll om ägaren, förvaltaren etcetera av marken har godkänt en placering närmare gräns än 4,5 meter.

Precis som i ett bygglovsärende gäller att tillbyggnaden ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Placering och utformning får inte ske så att det medför påverkan på grundvattnet eller på omgivningen i övrigt, som innebär fara för människors hälsa och säkerhet, eller betydande olägenhet på annat sätt. Tillbyggnaden får inte heller medverka till brandspridning eller olyckshändelser och ska utföras varsamt så att kulturhistoriska värden tas till vara.

Kan jag göra flera mindre tillbyggnader?

Om du har ett en- och tvåbostadshus får du bara göra högst en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter. Det går alltså inte att göra två eller flera mindre tillbyggnader på sammanlagt 15 kvadratmeter bruttoarea.

Vilka brandkrav gäller?

På samma sätt som övriga byggnader ska dessa byggnader uppfylla alla berörda delar av Boverkets Byggregler (BBR) bland annat:

- I varje lägenhet i ett småhus (bostadshus) ska det finnas minst en brandvarnare på varje våningsplan (lämpligen seriekopplade).
- Småhus (bostadshus) med fler än ett våningsplan ska ha minst en utrymningsväg från varje plan där personer vistas mer än tillfälligt. Vid fönsterutrymning där fönsteröppningens underkant ligger mer än 5,0 meter över marknivån krävs även en fast steg på fasad.

Vilka krav gäller enligt byggreglerna?

På samma sätt som övriga byggnader ska dessa byggnader uppfylla alla berörda delar av Boverkets Byggregler (BBR) bland annat:

- Tillfredställande skydd mot brandspridning erhålls om avståndet mellan byggnader är mer än 8 meter.
- Avståndet mellan småhus (bostadshus) eller mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnad och småhus (bostadshus) kan vara mindre än 8 meter om de uppförs enligt BBR 20, tabell 5:611.

För komplementbostadshus ska kraven på tillgänglighet uppfyllas på samma sätt som andra bostäder.

Vilka övriga tillstånd kan behövas?

Generellt sett krävs ofta tillstånd enligt väglagen för åtgärder i anslutning till en allmän väg. Inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får bland annat inte byggnader uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten utan länsstyrelsens tillstånd. Länsstyrelsen kan utöka avståndet till högst 50 meter (75 meter i vissa korsningar). Bestämmelserna om krav på tillstånd gäller inte inom områden med detaljplan eller när åtgärden kräver bygglov.

Takkupor

På en- eller tvåbostadshus, som saknar takkupor, får du bygga högst två kupor. Om bostadshuset redan har en takkupa får du bygga ytterligare en takkupa. Möjligheten att bygga takkupor gäller inte på så kallade Attefallshus.

Takkuporna får uppta högst halva takfallet och får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.

Halva takfallet

Takkuporna får uppta högst halva takfallet och får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen. Regeringen anser att det är takfallets längd som ska vara avgörande, det vill säga den sträcka som på ett hus med ett traditionellt sadeltak i huvudsak sträcker sig från gavel till gavel.

Hur får takkupan/takkuporna se ut?

Om takkupan ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 meter måste grannarna godkänna. Godkännandet ska vara skriftligt och framgå på fasadritningarna och omfatta alla lagfarna ägare till grannfastigheten.

Placeringen måste också vara minst 4,5 meter från gräns mot väg, gata, park eller naturmark, så kallad allmän plats. I dessa fall spelar det ingen roll om ägaren, förvaltaren etc. av marken har godkänt en placering närmare gräns än 4,5 meter.

Precis som i ett bygglovsärende gäller att takkupan ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Placering och utformning får inte ske så att det medför påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Takkupan får inte heller medverka till brandspridning eller olyckshändelser och ska utföras varsamt så att kulturhistoriska värden tas till vara.

Vilka brandkrav gäller?

Tänk på att vid uppförande av takkupor, där man samtidigt inreder vinden för bostadsändamål, krävs två av varandra oberoende utrymningsvägar. För utrymningsväg via fönster, där fönsteröppningens underkant ligger mer än 5,0 meter över marknivån, krävs även en fast stege på fasad.

Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?

Ett tekniskt samråd eller en kontrollansvarig behövs normalt inte om du ska bygga takkupor som får plats mellan befintliga takstolar. I övriga fall är det komplexiteten som får avgöra om tekniskt samråd och/eller kontrollansvarig behövs.

Ytterligare bostad

Möjligheten att få inreda ytterligare en bostad gäller bara om du har ett enbostadshus eller fritidshus. Tvåbostadshus eller komplementbostadshus omfattas däremot inte av förenklingen. Den nya bostaden behöver inte följa detaljplanen.

Yttre ändringar kräver fortfarande bygglov, till exempel nya dörrar eller fönster.

Vilka brandkrav gäller?

I varje lägenhet i ett småhus (bostadshus) ska det finnas minst en brandvarnare på varje våningsplan (lämpligen seriekopplade).

Småhus (bostadshus) med fler än ett våningsplan ska ha minst en utrymningsväg från varje plan där personer vistas mer än tillfälligt. Vid fönsterutrymning där fönsteröppningens underkant ligger mer än 5,0 meter över marknivån krävs även en fast stege på fasad.

Vid inredning av en ny lägenhet ska lägenheten utföras som en egen brandcell och den avskiljande konstruktionen mellan bostadslägenheterna ska utformas i lägst brandklass EI 60.

Kulturhistorisk byggnad eller miljö?

Om en befintlig byggnad är särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt eller om fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt område ställs fortfarande krav på bygglov. Om fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område måste komplementbyggnaden då prövas mot bestämmelserna i detaljplanen och den byggrätt som bestämts där.

Vad som är särskilt värdefull byggnad från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt går inte alla gånger i förväg att avgöra, men kontakta gärna Bygglov- och GIS-enheten innan du gör en anmälan.

När det gäller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt har stadsbyggnadsförvaltningen sammanställt en karta, utifrån boverkets vägledning, där startbesked inte kan ges.

Övrig information

Hur går det till?

Du lämnar in en anmälan med de ritningar och övriga handlingar som behövs för prövningen till kommunen. Du får börja bygga när kommunen gett ett startbesked. Vanligtvis behövs inget tekniskt samråd. När bygget är klart ska du skicka in en begäran om slutbesked till kommunen, som då beslutar om slutbesked. Ett slutbesked ges om byggherren har visat att alla krav är uppfyllda, något som ofta efterfrågas vid försäljning.

Vilka handlingar behövs?

I normalfallet ska anmälan innehålla detsamma som vid en ansökan om bygglov och du hittar information om detta på hemsidan under Blanketter och broschyrer – Information gällande handlingar.

Vad kostar det?

Avgift tas ut enligt taxa och du hittar information om detta på hemsidan under Avgifter och taxor.

När får jag börja bygga?

När kommunen gett ett startbesked. Det går inte att ange exakt hur lång tid det tar att få startbesked, eftersom detta inte är reglerat i lag.

Hur länge gäller en anmälan?

Ett startbesked upphör att gälla två år efter att startbeskedet gavs. Detta innebär att byggnadsarbetena både måste påbörjas och avslutas inom två år.