



Attefallshus och andra nya bygglovbefriade åtgärder

Från och med den 2 juli 2014 gäller vissa förändringar i plan- och bygglagen vilket innebär att det inte krävs bygglov för att utföra vissa åtgärder. I de flesta fall krävs däremot en anmälan till kommunen och startbesked innan byggstart.

- Anmälan till kommunen och beslut om startbesked krävs alltid för komplementbyggnad på 25 kvadratmeter, det så kallade Attefallshuset, för tillbyggnad på befintligt hus med 15 kvadratmeter och för att inreda ytterligare en bostad.
- Enligt den nya lagen får du bygga två takkupor på ditt enbostadshus utan bygglov eller anmälan men det totala antalet takkupor på huset får inte överstiga två.
- Bygglov krävs oftast om ditt hus är en kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- Bygglov krävs alltid om byggnaden/tillbyggnaden ska placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter mot gata och allmän platsmark.

Komplementbyggnad på 25 kvadratmeter - Attefallshuset

Du får bygga en eller flera komplementbyggnader om sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Byggnaden får användas som exempelvis permanentbostadshus (komplementbostadshus), garage, förråd, gäststuga eller liknande (komplementbyggnad).

Tänk på att:

- Byggnaden måste placeras 4,5 meter från tomtgräns annars krävs berörd grannes godkännande.
- Byggnaden får vara maximalt 4 meter i nockhöjd.
- Anmälan och beviljat startbesked krävs innan man får börja bygga.

Tillbyggnad på 15 kvadratmeter bruttoarea

Du får göra en tillbyggnad på ett en- eller tvåbostadshus (men inte ett komplementbostadshus) med 15 kvadratmeter *bruttoarea*. Du kan välja att göra tillbyggnaden i två våningar och då till exempel bygga maximalt 7,5 kvadratmeter i varje våningsplan. När du utnyttjat dina 15 kvadratmeter kan du inte göra ytterligare tillbyggnader utan bygglov.

Tänk på att:

- Byggnaden måste placeras 4,5 meter från tomtgräns annars krävs berörd grannes godkännande.
- Tillbyggnaden får inte vara högre än nockhöjden på det befintliga bostadshuset.
- Anmälan och beviljat startbesked krävs innan man får börja bygga.

Inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus

Du får inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, dock inte i ett tvåbostadshus eller komplementbostadshus, utan bygglov.

Tänk på att:

- Anmälan och beviljat startbesked krävs innan du får börja bygga.



Högst två takkupor

Du får bygga högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Om huset redan har en takkupa får du bara bygga en till bygglovsbefriad takkupa.

Takkuporna får inte påverka den bärande konstruktionen och maximal bredd på kupan ska följaktligen rymmas mellan två takstolar. Takkupornas höjd får inte uppta mer än halva takfallet.

Du kan inte göra takkupor på ditt komplementbostadshus eller på någon annan fristående komplementbyggnad som garage eller gäststuga.

Tänk på att:

- Anmälan och startbesked krävs inte för bygglovsbefriade takkupor.
- Du måste själv kontrollera att takkuporna du tänker bygga uppfyller krav på bygglovsfrihet och att huset inte är en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Bygglov kan krävas

Även om det du vill bygga följer bestämmelserna om bygglovsbefriade åtgärder krävs det ändå bygglov för fastigheten:

- Om byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i något kulturhistoriskt intressant område. Kontakta stadsbyggnadskontoret för att kontrollera om din fastighet är en kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- Om komplementbostadshuset, tillbyggnaden eller byggnaden där ytterligare bostad ska inredas ligger inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- och skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt bestämmelser i miljöbalken.
- Om kommunen i en detaljplan kräver bygglov för den aktuella åtgärden.

4,5 meter från tomtgräns

Komplementbyggnaden/komplementbostadshuset eller tillbyggnaden måste placeras minst 4,5 meter från gräns mot gata, väg, park eller allmän plats.

Du kan placera byggnaden närmare än 4,5 meter från gränsen mot en granne om den grannen godkänner placeringen. Du ska i så fall skicka med ett skriftligt godkännande från granne när du gör din anmälan. Om det är fler än en person som äger en grannfastighet måste alla ägarna skriva på.

Anmälan, startbesked och avgifter

Du måste göra en anmälan till Samhällsbyggnadsavdelningen innan du börjar bygga. En anmälan ska innehålla en ansökan om anmälningspliktig åtgärd (blankett finns på kommunens hemsida) samt tomtkarta med byggnaden inritad, ritningar, kontrollplan och tekniska handlingar beroende på vad du ska bygga.

Det tar normalt några veckor att handlägga en ansökan innan du får ett startbesked. Vi tar ut en avgift för startbeskedet.

Om du bygger nytt på tomten kan det också tillkomma avgifter för utstakning (mätsakkunnig stakar ut byggnaden på marken enligt ritningar) och lägeskontroll (mätsakkunnig kontrollerar att byggnaden har rätt läge). Om du börjar bygga utan att ha fått ett startbesked kan du drabbas av en sanktionsavgift.

De regler som gäller för åtgärder som sedan tidigare är bygglovsbefriade, till exempel en friggebod, fortsätter att gälla även i fortsättningen!