

Attefallsåtgärder

Attefallsåtgärder är ett sammanfattande namn på förändringar i plan- och bygglagen från 2014. Förenklingarna innebär att det inte längre behövs bygglov för vissa åtgärder, men du behöver göra en anmälan och invänta startbesked.

Attefallshus

Du som har ett en- eller tvåbostadshus på tomten inom detaljplanelagt område får bygga ett attefallshus utan bygglov. Du behöver däremot lämna in en anmälan och invänta beslut om startbesked innan du börjar bygga. Attefallshus är ett komplement till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. Om det finns ett en- eller tvåbostadshus på tomten får du i de flesta fallen bygga ett attefallshus.

Attefallshuset kan uppföras som garage, förråd, gäststuga eller liknande, så kallad komplementbyggnad eller som självständig bostad, så kallat komplementbostadshus.

- Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad och komplementbostadshus är 30 kvadratmeter. Byggnadsarean kan delas upp i flera mindre byggnader men får sammantaget inte överstiga 30 kvadratmeter.
- Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbostadshus är 30 kvadratmeter. Befintliga komplementbyggnader och komplementbostadshus som understiger 30 kvadratmeter får du bygga till så att den totala byggnadsarean blir maximalt 30 kvadratmeter.
- Den totala byggnadsarean för samtliga attefallshus på tomten får inte överstiga 30 kvadratmeter.

För att en byggnad ska vara ett bygglovsbefriat attefallshus ska det:

- finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten
- vara högst 30 kvadratmeter
- ha tacknockshöjd på maximalt 4 meter
- vara fristående
- placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshus
- placeras minst 4,5 meter från gräns
- för placering 1-4,5 meter från gränsen krävs grannens medgivande
- placeras minst 30 meter från järnväg
- inte uppföras vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla
- vara befriat från krav på bygglov enligt den detaljplan som gäller för området
- inte placeras inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret.

Om det du vill bygga inte uppfyller villkoren för storlek och placering eller inte får grannens medgivande kan du lämna in en bygglovansökan. Den prövas mot gällande detaljplan.

Tillbyggnad max 15 kvadratmeter (attefallstillbyggnad)

Du behöver ofta bygglov för tillbyggnader, men genom de så kallade attefallsreglerna räcker det ibland med att du gör en anmälan och får startbesked.

Tillbyggnader om maximalt 15 kvadratmeter på en- och tvåbostadshus kallas ofta för attefallstillbyggnader. Du behöver göra en anmälan och invänta startbesked innan du börjar bygga en attefallstillbyggnad.

Storlek och placering

- Attefallstillbyggnadens totala byggnadsarea är begränsad till 15 kvadratmeter.
- Höjden, så kallad taknockshöjd, ska vara lägre än det befintliga husets nockhöjd.
- Det ska byggas intill och i anslutning till det befintliga huset.
- Avståndet till tomtgräns behöver vara minst 4,5 meter, men du får bygga närmare tomtgränsen om grannfastighetens samtliga delägare godkänner det. Godkännandet kan till exempel lämnas genom att varje delägare skriver under på en situationsplan som visar attefallshusets tänkta placering.

Ny bostad i enbostadshus (attefallsregler)

Du behöver göra en anmälan och invänta startbesked om för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, men du behöver inte söka bygglov.

För att få inreda en ytterligare bostad utan bygglov måste den inredas i ett befintligt enbostadshus på tomten. Det finns inga krav på det befintliga bostadshusets storlek, men kraven på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen gäller både för den ursprungliga och den nya bostaden.

Du behöver söka bygglov om:

- det befintliga enbostadshuset anses särskilt kulturhistoriskt värdefullt,
- reglerna för attefallstillbyggnad inte är tillämpliga.

Takkupor

Du behöver bygglov för att bygga takkupor, men genom de så kallade attefallsreglerna räcker det ibland med att du gör en anmälan och får startbesked.

Takkupor är en tillbyggnad som ökar byggnadens volym. Du behöver söka bygglov om:

- Du planerar fler än två kupor per tak.
- Kupornas längd är mer än halva takfallets längd.
- Deras gemensamma yta överstiger 15 kvadratmeter.
- Husets bärande konstruktion påverkas fysiskt. Till exempel att en takstol kapas.
- Villkoren för attefallstillbyggnad inte uppfylls.

Takkupor kan vara fria från bygglov

Du behöver göra en anmälan och invänta startbesked, men för det mesta inte söka bygglov för högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus. Finns det redan en takkupa får du bygga en till.

Det gäller förutsatt att takkuporna:

- upptar högst halva takfallets längd.
- är som mest 15 kvadratmeter tillsammans.
- inte innebär ingrepp i husets bärande konstruktion.