

Attefallshus och andra nya bygglovsbefriade 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. Men i det flesta fall krävs en anmälan till kommunen och startbesked innan byggstart.

- Anmälan till kommunen och beslut om startbesked krävs för komplementbyggnad på 25 kvadratmeter, det så kallade Attefallshuset, tillbyggnad på befintligt hus med 15 kvadratmeter samt inreda ytterligare en bostad.
- Enligt den nya lagen får du bygga två takkupor på ditt enbostadshus utan bygglov eller anmälan.
- Bygglov krävs dock alltid om ditt hus är en kulturhistorisk värdefull byggnad.

Komplementbyggnad på 25 kvadratmeter – Attefallshuset

Du får bygga en eller flera komplementbyggnader om totalt 25 kvadratmeter byggnadsarea i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Byggnaden får användas som till exempel permanentbostadshus (kallas då komplementbostadshus), eller garage, förråd, gäststuga eller liknande (kallas då komplementbyggnad). Tänk på att:

- Byggnaden måste placeras 4,5 meter från tomtgräns annars krävs att grannarna godkänner. OM byggnaden placeras närmare gata, väg, park eller allmän plats krävs dock alltid bygglov.
- Byggnaden får vara maximalt 4 meter i nockhöjd, det vill säga till högsta nivån på taket.
- Anmälan och startbesked krävs innan byggstart.

Tillbyggnad på 15 kvadratmeter

Du får bygga till 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 grannarnas godkännande. OM tillbyggnaden placeras närmare gata, väg, park eller allmän plats krävs dock alltid bygglov. Tillbyggnaden får inte vara högre än nockhöjden, det vill säga högsta nivån på taket, på bostadshuset.
- Anmälan och startbesked krävs innan byggstart.

Inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus

Du får inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus (men inte i ett tvåbostadshus eller komplementbostadshus) utan bygglov. Tänk på att:

- Anmälan och startbesked krävs innan byggstart.

Högst två takkupor

Du får bygga två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Den sammanlagda bredden på takkuporna får vara högst hälften av längden på taket mätt från gavel till gavel. Takkuporna får inte påverka den bärande konstruktionen. 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.
- Om kommunen i en detaljplan kräver bygglov för den aktuella åtgärden.

4,5 meter från tomtgräns

Komplementbyggnaden/komplementbostads-
huset eller tillbyggnaden måste placeras minst 4,5



Bygglov krävs vid kulturhistorisk värdefull bebyggelse

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

- Om byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område. Kontakta kommunen för att kontrollera om din fastighet är en 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.

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 kodkännande 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 byggnadsnämnden innan du börjar bygga. En anmälan ska innehålla en ansökan om anmälningspliktig åtgärd samt ritningar, kontrollplan och tekniska handlingar beroende på vad du ska bygga. Vi tar ut en avgift för startbeskedet. Om du bygger nytt på tomten kan det också tillkomma avgifter för utstakning

och lägeskontroll*. 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 bygglovbefriade, till exempel en friggebod, fortsätter att gälla även i fortsättningen.