

Innehållsförteckning

Allmän information om det så kallade ”Attefallshuset”	2
Vilka är grundkraven för att få bygga?	2
Utformning, storlek, höjd och placering?	2
Hur går det till?	2
Vilka handlingar behövs?	3
Vad kostar det?	3
När får jag börja bygga?	3
Vad får byggnaden användas till?	3
Hur nära tomtgränsen får jag bygga?	3
Antal byggnader? Friggebodar?	4
Behöver det stämma med detaljplanen?	4
Hur länge gäller en anmälan?	4
Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?	4
Vilka övriga tillstånd kan behövas?	4
Kan startbesked överklagas?	5
Vilka brandkrav gäller?	5

”Attefallshus” – 25 m²

Från och med den 2 juli 2014 behövs inte bygglov för att bygga en 25 m² stor komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om du har ett en- eller tvåbostadshus. Däremot behöver du lämna in en anmälan till kommunen och få ett startbesked innan du börjar bygga. Komplementbyggnaden behöver inte följa detaljplanen. Någon avsevärd förenkling av byggprocessen för byggherren innebär inte förslaget, utan förenklingen ligger snarare i möjligheten att avvika från detaljplanen.

Uppförande av en komplementbyggnad på 25 m² byggnadsarea med högst 4 meters nockhöjd (9 kap. 4a §)

- Åtgärden ska anmälas till kommunen
- Ytan kan fördelas på flera byggnader
- Byggnaden ska placeras i omedelbar närhet till huvudbyggnaden
- Får inte stå närmare fastighetgräns än 4,5 meter utan grannes medgivande
- Får byggas för permanent boende och kallas då komplementbostadshus
- Byggnadens höjd får vara maximal 4 meter. Byggnadshöjden räknas från markens medelmarknivå till byggnadens nockhöjd.

Vilka är grundkraven för att få bygga?

Möjligheten att få bygga en komplementbyggnad utan bygglov gäller bara om du har ett en- eller tvåbostadshus. Även fritidshus/sommarstugor omfattas av förenklingen. För att få utnyttja lovfriheten måste tomten vara bebyggd med en huvudbyggnad och byggnaden placeras i omedelbar närhet av bostadshuset.

Utformning, storlek, höjd och placering?

Komplementbyggnaden får inte ha en större byggnadsarea än 25,0 m² byggnadsarea och taknockshöjden får inte överstiga 4,0 m. Taknockshöjden beräknas utifrån markens medelnivå invid byggnaden. Placeringen ska vara i omedelbar närhet av en- och tvåbostadshuset.

Precis som i ett bygglovärende 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.

Komplementbostadshus genererar ingen rätt till ytterligare komplementbyggnader eller andra åtgärder som kan vidtas utan krav på bygglov. Det medför inte heller någon rättighet att bilda någon ytterligare fastighet.

Byggnaden kan förses med källare. Om det är lämpligt ur exempelvis ett geotekniskt perspektiv får kommunen bedöma i samband med startbesked.

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. Ifall tekniskt samråd behövs

beror på byggnadens standard. 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 och byggnaden får inte tas i bruk innan ett slutbesked lämnats.

Vilka handlingar behövs?

I normalfallet ska anmälan innehålla:

- Anmälningsblankett.
- Om byggnaden placeras närmare tomtgräns än 4,5 m ska godkännande från alla lagfarna ägare till grannfastigheten bifogas.
- Situationsplan där byggnadens placering och mått anges, liksom avstånd till tomtgräns. Situationsplanen ska upprättas på primärkarta, förrättningskarta eller likvärdig handling.
- Fasadritningar, planritning, eventuell sektion i skala 1:100. På fasadritningarna ska blivande och befintliga marklinjer framgå. På planritningen ska byggnaden måttsättas, rumsanvändning och fast inredning vara inritad.
- Förslag till kontrollplan.
- Eventuellt konstruktionsritningar (typsektion, kritiska snitt), enklare brandskyddsdocumentation.

Ritningarna ska vara skalensliga, måttsatta och fackmannamässiga. Alla handlingar ska skickas in i A4 eller A3-format.

Vad kostar det?

Avgift tas ut enligt taxa. Detta gäller även i de fall anmälan avvisas eller återtas eller när startbesked nekats. Avgiften för denna typ av byggnader är avgiften från 3 197kr upp till 6 607 kr beroende på byggnadens standard.

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 lagreglerat. Är anmälan du lämnar in komplett går handläggningen snabbare.

Vad får byggnaden användas till?

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

Hur nära tomtgränsen får jag bygga?

Om byggnaden ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 m måste grannarna godkänna. Godkännandet ska vara skriftligt och omfatta alla lagfarna ägare till grannfastighet. Det skriftliga godkännande ska bifogas anmälan och bör lämpligtvis framgå både på situationsplanen och fasadritningarna.

Om grannarna inte medger en placering nära tomtgräns måste tillbyggnaden flyttas in på den egna tomten så att avståndet blir minst 4,5 m. Om inte det är möjligt får du ansöka om bygglov i vanlig ordning, vilket innebär att en normal bygglovsprövning görs.

Placeringen måste också vara minst 4,5 m från gräns mot väg, gata, park eller naturmark, så kallad allmän plats. Tillbyggnaden får inte heller placeras närmare ett eventuellt järnvägsspår mitt än 30 m.

Antal byggnader? Friggebodar?

Arean för komplementbyggnad/komplementbostadshus kan delas upp i delar, det vill säga till exempel 20 m² gäststuga och 5 m² förråd på ett annat ställe på tomten. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 25 m². Startbesked behövs för att få börja bygga.

Nuvarande regler om friggebodar behålls. Det är alltså möjligt att bygga både 25 m² komplementbostadshus och 15 m² friggebodar i anslutning till ett en- eller tvåbostadshus.

Friggebodar kräver varken bygglov eller anmälan/startbesked. Strandskyddsdispens krävs dock för såväl "Attefallshus" som för friggebodar.

Behöver det stämma med detaljplanen?

Nej. Byggnaden kan placeras på sådan mark som enligt en detaljplan utgörs av så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Komplementbyggnaden kan uppföras även om det inte finns någon byggrätt kvar i detaljplanen.

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.

Kontrollansvarig, kontrollplan och tekniskt samråd?

Ett tekniskt samråd behövs normalt inte om du ska bygga en komplementbyggnad utan bostad (exempelvis garage, carport, förråd). Vid bedömningen av om tekniskt samråd kan behövas utgår kommunen från komplexiteten i byggprojektet och byggherrens kompetens i förhållande till denna.

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

Till varje anmälan ska det bifogas en kontrollplan. Det är byggherren som ansvarar för att upprätta ett förslag till kontrollplan. Av kontrollplanen ska det framgå vad som ska kontrolleras under arbetets gång för att samhällets krav ska uppfyllas, exempelvis brandsäkerhet. Om byggherren inte har tillräcklig kompetens för detta kan en kontrollansvarig eller någon med motsvarande tekniskt kompetens behöva anlitas av byggherren. Byggnadsnämnden fastställer kontrollplanen i startbeskedet.

Vilka övriga tillstånd kan behövas?

Ligger din fastighet inom ett område där det krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna, så måste du ansöka om det. Om du är osäker, kontakta kommunen. En strandskyddsdispens måste beslutas av byggnadsnämnden. De sammanträder i regel en gång i månaden.

Tillstånd kan krävas för enskilt VA eller ändring av enskilt VA. Detta handläggs av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

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.

Kan startbesked överklagas?

Enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen kan ett beslut om startbesked i ett anmälningsärende inte överklagas. Om kommunen trots det får in en överklagan, så prövar kommunen bara om överklagan skickats in i rätt tid och skickar sedan överklagan vidare till länsstyrelsen. Det är länsstyrelsen uppgift att avgöra vem som får överklaga beslutet.

Till skillnad från ett bygglov kan ett startbesked aldrig vinna laga kraft.

Vilka brandkrav gäller?

Tillfredställande skydd mot brandspridning fås om avståndet mellan byggnader är mer än 8 m.

Avståndet mellan bostadshus eller mellan komplementbyggnader eller mellan komplementbyggnad och bostadshus kan vara mindre än 8 meter, men då ställs krav på hur byggnaden utformas, så att kraven i BBR 20, tabell 5:611 uppfylls.

BBR (Boverkets byggregler) finns som pdf på Boverkets hemsida - <http://www.boverket.se/Lag-ratt/Boverkets-forfattningssamling/BFS-efter-forkortning/BBR/>