

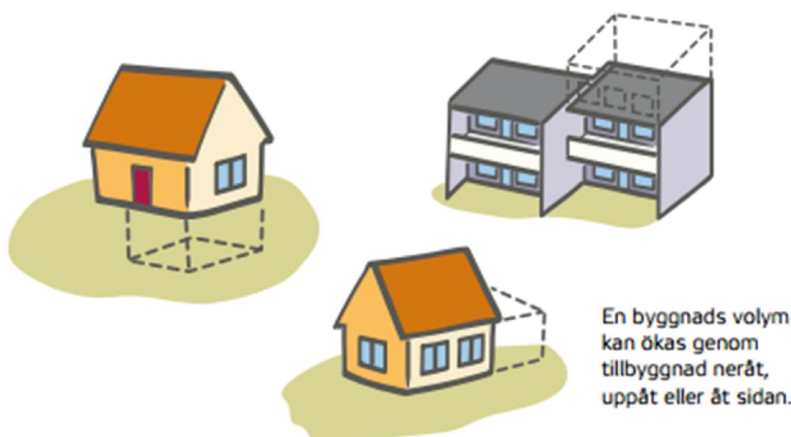
Vad är en byggnad?

En byggnad är en varaktig konstruktion av tak eller av tak och väggar som är varaktigt placerad på marken eller helt eller delvis under marken eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten. Den är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Se plan- och bygglagen 1 kap. 4§.

Bygga till

Som tillbyggnad räknas allt som ökar byggnadens volym, även att glasa in en uteplats under skärmtak. Det är tillåtet att utan bygglov göra en tillbyggnad på

högst 15 kvadratmeter på ett en- eller tvåbostadshus, [REDACTED]
Övriga tillbyggnader kräver oftast bygglov.



Krav på anmälan gäller inte vissa lovbe- friade åtgärder på en- och tvåbostads- hus eller lovbefriade komplementbyggnader. Men anmälan krävs om du ska:

- uppföra ett Attefallshus
- göra en bygglovsbefriad tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter på ett en- eller tvåbostadshus
- inreda ytterligare en bostad i ett en- bostadshus.

En anmälan ska vara skriftlig och skickas till byggnadsnämnden. Bifoga de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som nämnden behöver för sin bedömning av om de krav som finns, till exempel de tekniska egenskapskraven, kan antas vara uppfyllda. Ansökan ska också innehålla uppgifter om dina (byggherrens) person- eller organisationsnummer, namn och adress, fastighetens beteckning och när arbetena ska påbörjas. Du ska också bifoga ett förslag till kontrollplan. Om det behövs en kontrollansvarig ska du föreslå en sådan. Om du utför en åtgärd där det kan uppkomma farligt avfall ska du ange det i din anmälan.

När behöver du inte bygglov?

Du behöver inte bygglov men måste göra anmälan för att

- bygga ett så kallat Attefallshus
- göra en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor (oftast).

Detta gäller om du har ett en- eller tvåbostadshus. Du måste göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked innan arbetena påbörjas.

Du som har ett enbostadshus får dessutom

- inreda ytterligare en bostad, efter att du har gjort en anmälan till byggnadsnämnden och fått ett startbesked.

Du får också utan bygglov anordna skärmtak över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer om skärmtaken till-



sammans inte är större än 15 kvadratmeter. Skärmtaken får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Vilka tillstånd behöver du?

Du måste göra en anmälan till byggnadsnämnden i din kommun om du vill uppföra ett Attefallshus, göra en tillbyggnad eller inreda ytterligare en bostad. Om du vill bygga en takkupa krävs oftast anmälan. Du måste få ett startbesked från byggnadsnämnden innan du påbörjar byggnadsåtgärderna. När arbetena är avslutade måste du få ett slutbesked från byggnadsnämnden innan du kan börja använda det du har uppfört. Byggnadsnämnden kan besluta om byggsanktionsavgifter om reglerna inte följs. Läs mer om anmälan, startbesked och slutbesked längre fram.

I vissa fall krävs bygglov

För Attefallshus, tillbyggnad, takkupor och inredande av ytterligare en bostad gäller att åtgärderna får utföras oavsett vad detaljplanen anger, men tänk på att det som uppförs måste anpassas till omgivningen.

- ! Om du vill uppföra ett Attefallshus som är ett komplementbostadshus, göra en tillbyggnad eller inreda ytterligare en bostad inom eller i anslutning till områden som utgör riksintresse för totalförsvaret gäller ibland särskilda regler.

Kontakta byggnadsnämnden i din kommun om du är osäker på vad som gäller i ditt område för värdefull miljö och riksintresse för totalförsvaret.

Vilka planer påverkar dig?

Översiktsplanen anger i stora drag hur kommunen vill utveckla bebyggelsen och använda mark och vatten i hela kommunen. Den är inte bindande, men visar kommunens syn på användningen av marken.

Detaljplaner reglerar mer i detalj hur kommunen vill utforma bebyggelsen i ett visst område. De är bindande och avgör därför vad du får göra när du söker bygglov, rivningslov eller marklov. Detaljplanerna reglerar också utbyggnaden av gator, vägar och parker.

Områdesbestämmelser kan kommunen besluta om i områden som saknar detaljplan. De reglerar i stort hur man får använda mark, utforma bebyggelsen och till exempel hur stora fritidshus får vara. Områdesbestämmelserna är också bindande och avgörande när du söker lov.

Vad du får lov att göra styrs bland annat av kommunens planer. Vänd dig till din kommun om du vill veta vilka planer som gäller för din fastighet.

Snabbguide för bygglovsbefriade åtgärder

	Friggebod*	Attefallshus*	Tillbyggnad*	Takkupor	Inreda ytterligare bostad
Anmälan och startbesked krävs	Nej	Ja	Ja	Ja, oftast	Ja
Storlek	15,0 m ² byggnadsarea 3,0 m hög	25,0 m ² byggnadsarea 4,0 m hög	15,0 m ² bruttoarea	Högst 2 st. Högst halva takfallets längd	-
Användning	Förråd, garage, gäststuga m.m.	Förråd, garage, gäststuga m.m. eller självständig bostad (komplementbostadshus)	-	-	-
Avstånd till gräns	4,5 m	4,5 m	4,5 m	-	-
Avstånd till järnväg	-	30,0 m	-	-	-
Hänsyn till totalförsvaret	Nej	Ja, om komplementbostadshus	Ja	Nej	Ja
Hänsyn till särskilt värdefulla byggnader och områden	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Byggnadsnämnden kan kräva bygglov i detaljplan	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kan kräva strandskyddsdispens	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Slutbesked krävs	Nej	Ja	Ja	Ja, om det krävs startbesked	Ja

* Utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse finns speciella regler.

FÖRFATTARE:
Anders Nordstedt Boix

DATUM:
2014-09-18

Om du bryter mot lagen

Byggnadsnämnden ska ingripa så fort de får veta att något som strider mot plan- och bygglagen har skett. Då kan de utfärda ett föreläggande, som är ett beslut om att vissa åtgärder ska utföras. Kontakta alltid byggnadsnämnden om du är osäker på om något strider mot plan- och bygglagen.

Om någon bryter mot en byggbestäm- melse ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) som är mycket hög.

Det kan till exempel vara om någon börjar bygga innan byggnadsnämnden har lämnat starbesked när sådant krävs. Det kan också vara om någon, efter be- slut från byggnadsnämnden, inte tar bort en husvagn som är olovligt upp- ställd på tomten.