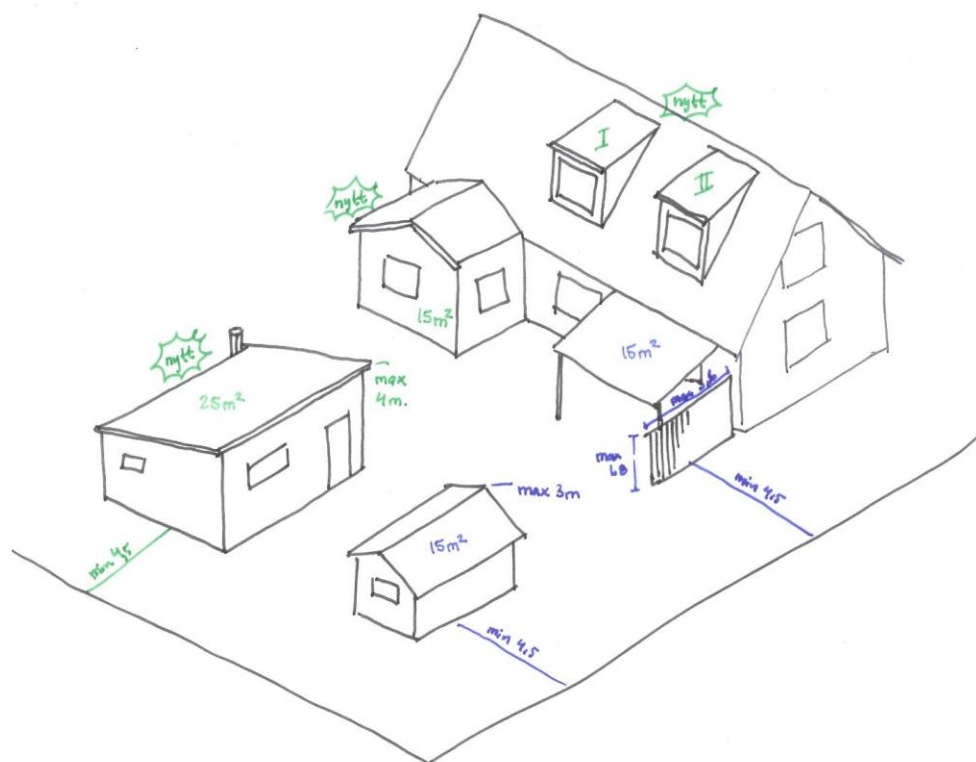


Bygglovsbefriade komplementåtgärder



Nyheter

2 juli 2014:

4 a § Uppföra komplementbyggnad på 25 m² (BYA) som kan vara bostad

4 b § 1. Bygga till bostadshuset 15 m² (BTA)

4 b 2. Uppföra två takkupor

4 c § Inreda ytterligare en bostad, gäller enbostadshus

Den 2 juli 2014 börjar nya [regler](#) gälla för komplementåtgärder för en- och tvåbostadshus. Det finns en del information framtaget som riktar sig till allmänheten (se länkar sist). Den här informationen riktar sig till byggnadsnämndernas handläggare.

Åtgärderna kräver inte bygglov men av 10 kap 23 § i förslaget anges att startbesked krävs och att i detta besked ska åtgärden godkännas. Vid denna bedömning ska prövas om byggnaden kan antas uppfylla alla de krav som gäller enligt PBL eller enligt de föreskrifter som meddelats med stöd av lagen. Bygglovprövningen är på sätt och vis flyttad till anmälskedet.

Innehåll

Undantag för bygglovsbefrielse	2
Andra tillstånd	2
Hur ska prövning vid anmälan av bygglovsbefriade åtgärder mot 2 kap göras?	3
Hur ska prövning vid anmälan av bygglovsbefriade åtgärder enligt 8 kap göras?	6
Underlag för prövningen	9
Frågor och svar	9
Nyttiga länkar	10
Handläggargröd	10
Information till allmänheten	10

Undantag för bygglovsbefrielse

I följande fall gäller inte bygglovsbefrielsen enligt de nya bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL), vilket innebär att frågan måste prövas genom en bygglovsansökan:

- Om fastigheten ligger i närheten av flygplatser samt övnings- eller skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret. [Karta](#) över riksintresseområden finns på länsstyrelsens hemsida.
- Om det finns bestämmelser enligt 9 kap. 8 § i detaljplanen om att bygglov krävs.
- Om byggnaden är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § eller om fastigheten ligger inom ett sådant område.

Länsstyrelsens råd: Byggnadsnämnden bör redovisa vilka områden och byggnader som omfattas av 8 kap. 13 §, men också informera allmänheten om att en bedömning ska göras i varje enskilt fall.

- Om byggnationen placeras närmare än 30,0 meter från järnvägsspår (om inte infrastrukturförvaltaren medger detta).
- Om placeringen ligger närmare allmän platsmark (t.ex. gata, väg och park) än 4,5 meter.
- Om placeringen ligger närmare än 4,5 meter från granngräns och det inte finns ett (skriftligt) medgivande från berörda grannar.

Länsstyrelsens råd: Ett medgivande från grannar får redovisas av sökande. Signatur, namnförtydligande och fastighet bör framgå. Det är lämpligt att godkännande görs på den karta och de ritningar som sedan ligger till grund för beslutet om startbesked. Om sökande inte kommer in med grannemedgivande, bör byggnadsnämnden själv se till att få in det.

Länsstyrelsens råd: Byggnadsnämnden bör uppmana allmänheten att alltid ta en kontakt med byggnadsnämnden innan anmälan för att denne ska få besked om åtgärden är bygglovsbefriad.

Länsstyrelsens råd: Om nämnden kommer fram till att en anmälan om åtgärd inte är bygglovsbefriad bör nämnden meddela detta till den sökande, tillsammans med skälen till bedömningen. Om sökande så önskar, ska nämnden ta ett beslut om nekat startbesked. Ett beslut bör innehålla hänvisning till lagstöd, motivering och upplysning om hur sökande kan överklaga.

Andra tillstånd

Det kan krävas tillstånd enligt annan lag, till exempel miljöbalken, kulturmiljölagen eller väglagen. Enligt 2 kap. 11 § ska prövning enligt PBL samordnas med det andra arbetet, om det är möjligt.

Exempel på områden där andra tillstånd som kan krävas:

- Strandskydd
- Avlopp
- Landskapsbild
- Naturreservat
- Fornlämningar
- Vägar

Länsstyrelsens råd: Om en ansökan kommer in som gäller en fastighet där andra tillstånd kan behövas, bör nämnden råda sökande att kontakta berörd myndighet, till exempel länsstyrelsen, för att få reda på vad som gäller. Om handläggningen inte går att samordna, bör ett startbesked innehålla en upplysning om krav enligt annan lagstiftning och beslutet bör också skickas till berörd myndighet.

Hur ska prövning vid anmälan av bygglovsbefriade åtgärder mot 2 kap göras?

För att kunna lämna startbesked ska byggnadsnämnden enligt propositionen 2013/14:127 pröva om den aktuella åtgärden kan antas uppfylla kraven i PBL. Det kan gälla om placering och utformning är lämplig med hänsyn till byggnadens gestaltning, i fråga om skydd mot spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olycks-händelser. Vidare om placeringen är sådan att den kan medföra någon påverkan som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller kan medföra någon betydande olägenhet på annat sätt.

Vad talar för prövning mot hela 2 kapitlet?

I 10 kap 23 § anges: Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a §, 4 b § första stycket 1 eller 4 c § ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1.

I [propositionen 2013/14:127](#) på sidan 58 gör regeringen en hänvisning till att "inför startbeskedet för komplementbostadshus och övriga föreslagna anmälningsskyldiga åtgärder bör byggnadsnämndens bedömning bl.a. *omfatta frågor om risk för erosion, skred, översvämningar och andra olyckor* enligt vad som framgår av 2 kap. 6 § första stycket 2 och 2 kap. 9 § PBL. Detta innebär ett viktigt skydd mot att nya bostäder placeras på mark där det är uppenbart olämpligt exempelvis av geotekniska, miljömässiga eller säkerhetsmässiga skäl."

Detta skrevs med anledning av lagrådets och andra remissinstansers kritik mot den begränsade prövning som förslogs i lagrådsremissen. Lagrådet ansåg bland annat att förslaget inte framstod som ändamålsenligt och att det inte heller är rimligt att byggnadsnämnden skulle kunna förpliktas att ge startbesked för en åtgärd som nämnden anser strida mot PBL. Det förefaller alltså i propositionen som att regeringen avsåg att en prövning skulle göras mot 2 kap. 5 § där frågor om risken för erosion, skred, översvämningar och olyckor regleras, men där även andra samhällsviktiga frågor regleras som buller, trafik, samhällsservice. I paragrafen omnämns dock endast att den ska tillämpas vid planläggning och i ärenden om lov och förhandsbesked.

Vad talar för prövning mot delar av 2 kapitlet?

I andra kapitlets olika paragrafer, som behandlar allmänna och enskilda intressen, anges i vilka ärenden som respektive paragraf ska tillämpas. I 2, 4, 5 och 8 §§ finns skrivningar av typen "vid planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked", vilket alltså antyder att dessa inte ska gälla i ärenden om anmälningar. I 7 § nämns bara planläggning. Resterande paragrafer har en skrivning som gör att man får anta att de ska tillämpas även vid anmälan om bygglovsbefriade komplementbyggnationer. Dessa är fetmarkerade i utdraget av lagtexten nedan.

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

- 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,**
 - 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,**
 - 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,**
 - 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och**
 - 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.**
- Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5.**

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfalls- hantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt buller- störningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

- 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,**
- 2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,**

3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.
Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljö-mässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

7 § Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,
2. torg,
3. parker och andra grönområden,
4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och
5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

8 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska byggnadsverk som placeras under markytan i skälig omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

10 § Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska miljö-kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

11 § Planläggning och annan prövning enligt denna lag som avser en användning av ett mark- eller vattenområde som också har prövats eller ska prövas enligt annan lag ska samordnas med det andra arbetet, om det lämpligen kan ske.

Länsstyrelsens råd: Det är oklart mot vilka paragrafer i andra kapitlet prövningen av de bygglovsbefriade åtgärderna ska göras. Byggnadsnämnden har ett ansvar för en god bebyggelseutveckling i kommunen och för att den byggda miljön är estetiskt tilltalande, hälsosam och säker för människor att vistas i. Det kan finnas anledning att neka startbesked om ett beviljat startbesked eller flera sammantagna, riskerar att leda till en ogynnsam samhällsbyggnadsutveckling eller äventyra människors hälsa och säkerhet. Det är dock svårt att ge råd om tillämpningen, eftersom lagen är otydligt skriven på den punkten.

Hur ska prövning vid anmälan av bygglovsbefriade åtgärder enligt 8 kap göras?

Prövningen mot 8 kapitlet görs som en normal bygglovsprövning plus gängse prövning inför startbesked. Relevanta paragrafer redovisas nedan.

Byggnadsverks utformning

1 § En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

2 § Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

...

Byggnadsverks tekniska egenskaper

4 § Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,

8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, och

9. hushållning med vatten och avfall.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

5 § Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de

1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och

2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

6 § Kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 gäller inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,

2. ett fritidshus med högst två bostäder, och

3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

7 § Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 § § anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

...

Tomter

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

10 § Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

11 § I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

...

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

...

Länsstyrelsens råd om underlag för prövningen

Vad behöver byggnadsnämnden för handlingar för att kunna lämna ett startbesked?

- Ansökningsblankett
- Ritningar – enkel nybyggnadskarta, plan, fasad och sektion (eventuellt påskrivna av grannar)
- Kontrollplan
- Energiberäkning
- Konstruktionsritning
- Teknisk beskrivning

I vissa fall bör det också krävas:

- Anmälan kontrollansvarig
- Brandskyddsbeskrivning
- Ljudutredning
- Geoteknisk undersökning

Frågor och svar

Vad menas med bestämmelsen om takkupor och takfall egentligen?

– Vad som är längd på ett takfall står i prop 2013/14-127 på sidan 39:

Regeringen anser att det är takfallets längd som ska vara avgörande, dvs. den sträcka som på ett hus med ett traditionellt sadeltak i huvudsak sträcker sig från gavel till gavel, för att göra det så enkelt som möjligt att bedöma om undantaget från kravet på bygglov är uppfyllt. Summan av takkupornas bredd får således inte överstiga halva takfallets längd för att undantaget från kravet på bygglov ska gälla.

Eftersom det oftast är 1,20 m mellan de bärande takkonstruktionerna, innebär det att man inte kan göra takkuporna bredare?

– Nej, inte utan lov, eftersom det då innebär att man gör ingrepp i den bärande konstruktionen.

Behövs det lov eller anmälan om takkupan berör husets bärande konstruktion?

– Att bygga takkupor som innebär ingrepp i den bärande konstruktionen kräver bygglov. Att bygga takkupor som i och för sig inte innebär ingrepp i den bärande konstruktionen kan ändå innebära att byggnadens bärande delar berörs. I så fall krävs det inte bygglov men anmälan enligt 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Ingrepp innebär fysisk påverkan, t.ex. att en takstol kapas. Att bärande delar berörs kan vara att lastfördelningen ändras även om något fysiskt ingrepp inte görs. Ett exempel kan vara att det till följd av ändrad lastfördelning blir snöfickor.

Vad krävs vid ändring från komplementbyggnad till komplementbostadshus?

Innebär det ändrad användning och bygglov eller krävs en ny anmälan?

– Det krävs bara en ny anmälan, så länge det är mindre än 25 kvm.

Vilka tillgänglighetskrav kan man ställa i Attefallshus?

– Om det är en bostad ska samma krav ställas som på vilken bostad som helst, om det är ett förråd eller fritidshus så är det samma krav som vanligtvis ställs på den typen av byggnader som även ska gälla för Attefallshusen.

Gäller de nya bygglovsbefriade åtgärderna även utanför sammahållen bebyggelse, så att man har "dubbla" bygglovsbefriade åtgärder?

– Ja, troligen. Man får ju redan idag göra mindre tillbyggnader och uppföra mindre komplementbyggnader utan vare sig bygglov eller anmälan utanför planlagt område. De åtgärder som regleras i 9 kap 4 § torde gå utöver detta, men kräver en anmälan från byggherren och en lämplighetsprövning av byggnadsnämnden.

Får man bygga till ett skärmtak på en komplementbostadsbyggnad?

– Ja, om man inte har byggt något tidigare. De 15 kvm skärmtak man har kan man fördela fritt över uteplatser och entréer på byggnaderna på tomten.

Om man bygger en komplementbostad med max byggnadsarea på 25 kvm, kan man även bygga en källare på 25 kvm = totalt 50 kvm?

– Ja, om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

Behövs det även färdigställandeskydd på en komplementbostadsbyggnad?

– Nej, det gäller bara en- och tvåbostadshus.

Räknas skymd utsikt som en betydande olägenhet för omgivningen?

– Detta ska prövas i varje enskilt fall, skymd sikt kan vara en betydande olägenhet för granne.

Om man vill inreda en gästlägenhet i en komplementbyggnad.

Lägenheten skulle bli cirka 20 kvm och den skulle inrymmas i en befintlig komplementbyggnad som består av garage/förråd m.m. med en total yta av 60 kvm. Lov eller anmälan?

– Lovplikt.

Vad kan ett Attefallshus ha för användning?

Vad innebär en komplementbyggnad? Kan man ha ett kontor för eget bruk, egen verksamhet t.ex. dreja och sälja krukor, liten affär?

– Kontor för eget bruk, antagligen.

– Egen verksamhet med liten affär, nej. Då krävs det bygglov eftersom affär inte är ett komplement till bostaden.

Nyttiga länkar

Handläggarstöd

[Plan- och bygglagen](#)

[Plan- och byggförordningen](#)

[Proposition 2013/14:127](#)

[Kunskapsbanken](#)

[Boverkets webbseminarium och information](#)

[SKL cirkulär 14:21](#)

Information till allmänheten

[Boverkets broschyr Får jag bygga?](#)

[Götene](#)

[Göteborg](#)

[Stockholm](#)

[Vaxholm](#)