

Länk till Göteborgs Stads hemsida:

http://goteborg.se/wps/portal/invanare/bygga-o-bo/bygga-riva-och-forandra/vad-kraver-inte-bygglov/attefallshus-och-andrabygglobbefriade/!ut/p/b1/04_SjzS3MDM2NzQ0tNCP0I_KSyzLTE8syczPS8wB8aPM4kMNDQItAwdDQwMTFwMHJ19jd_xcJIIMLczNgQoigQoMcABHA0L6_Tzyc1P1c6NyLADkhHw3/dl4/d5/L2dBIS9nQSEh/

Attefallshus och andra bygglobbefriade åtgärder



Boverkets illustration

De nya bygglobbefriade åtgärderna som kom i juli 2014, innebär att du kan bortse från detaljplanens bestämmelser och till exempel bygga på mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Men för de flesta bygglobbefriade åtgärderna behöver du ett startbesked innan du börjar bygga. Därför ska du skicka en anmälan till stadsbyggnadskontoret.

Innehåll på denna sida:

- [Attefallshus och annat bygglobbefriat kräver oftast anmälan](#)
- [Så här anmäler du en bygglobbefriad åtgärd](#)
- [Får strida mot detaljplan](#)
- [Komplementbyggnad på 25 m² - Attefallshuset](#)
- [Inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus](#)
- [Tillbyggnad på 15 m²](#)
- [Högst två takkupor](#)
- [Bygglov krävs ibland, till exempel vid kulturhistoriskt värdefull bebyggelse](#)
- [4,5 meter från tomtgräns och 30 meter från järnväg](#)
- [Om du har frågor](#)

Attefallshus och annat bygglobbefriat kräver oftast anmälan

- Du ska göra en anmälan och invänta startbesked om du vill bygga en komplementbyggnad på 25 m², det så kallade Attefallshuset, göra en tillbyggnad på ditt befintliga hus med 15 m² eller inreda ytterligare en bostad.
- Du får bygga två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor, utan anmälan eller startbesked.
- Ligger ditt hus inom ett bevarandeområde eller ett område som är av riksintresse för totalförsvaret, krävs alltid bygglov.

Så här anmäler du en bygglobbefriad åtgärd

Du ska lämna din anmälan till stadsbyggnadskontoret. Den ska innehålla samma handlingar som när du söker bygglov. Du ska visa att alla tekniska krav blir kontrollerade i projektet. Det gör du genom att skicka med ritningar, beskrivningar och kontrollplan. I ett komplicerat projekt behövs det mer handlingar och då behöver du också anlita en kontrollansvarig.

Stadsbyggnadskontoret kontrollerar att din anmälan följer de lagar och föreskrifter som gäller för byggande. Det arbetet tar normalt några veckor. Därefter beslutar vi om startbesked. Du får inte börja bygga innan du har fått ett startbesked.

Stadsbyggnadskontoret 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.

När du byggt klart ska du ansöka om ett slutbesked. I startbeskedet står det vilka handlingar vi behöver för att ge ett slutbesked.

Tänk på att du kan behöva söka dispens från strandskyddet, även om åtgärden är bygglobbefriad.

Får strida mot detaljplan

När du bygger en bygglovbefriad åtgärd kan du bortse från detaljplanens bestämmelser. Det innebär till exempel att det är möjligt att bygga på "prickad mark" (mark som inte får bebyggas) och byggnadsarean får vara större än tillåten area enligt detaljplanen.

De gamla reglerna om bygglovbefriad friggebod, skärmtak med mera gäller fortfarande. Det är alltså möjligt att bygga både en friggebod på 15 kvadratmeter och ett attefallshus på 25 kvadratmeter, samt övriga gamla och nya bygglovbefriade åtgärder.

Komplementbyggnad på 25 m² - Attefallshuset

Du får bygga en eller flera komplementbyggnader, om totalt 25 m² byggnadsarea*, i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus, utan bygglov. Byggnaden får användas som till exempel permanentbostadshus (kallas då komplementbostadshus), garage, förråd, gäststuga eller liknande (kallas då komplementbyggnad). Tänk på att:

- Du måste placera byggnaden 4,5 meter från tomtgräns, annars krävs att grannarna godkänner, samt 30 meter från järnväg, om inte den som förvaltar järnvägen godkänner.
- Byggnaden får vara maximalt 4 meter i nockhöjd, det vill säga till högsta nivån på taket.
- Du ska anmäla till stadsbyggnadskontoret och invänta ett startbesked innan du börjar bygga.

Bygglov krävs om:

- ditt bostadshus är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område enligt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- den ska användas som permanent bostad (komplementbostadshus) och ligger inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- och skjutfält, som är av riksintresse för totalförsvaret, enligt bestämmelser i miljöbalken.
- detaljplanen för fastigheten säger att bygglov krävs för det som normalt är bygglovbefriat.

När du anmäler en bygglovbefriad komplementbyggnad ska du bifoga samma handlingar, ritningar, kontrollplan och beskrivningar, som när du söker bygglov.

Om byggnaden ska användas som en permanent bostad (komplementbostadshus) ställs det högre tekniska krav på byggnaden och särskilda krav på utformning och planlösning. Byggnaden ska uppfylla alla krav som gäller för en bostad enligt boverkets byggregler, BBR. I BBR finns bland annat krav på tillgänglighet, rumshöjd, dagsljus, brandkrav och energikrav. Du behöver anlita en kontrollansvarig som tar fram en kontrollplan för projektet.

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:

- Du ska anmäla till stadsbyggnadskontoret och invänta ett startbesked innan du börjar bygga.

Bygglov krävs om:

- ditt enbostadshus är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område – se Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- bostadshuset ligger inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- och skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt bestämmelser i miljöbalken.
- detaljplanen för fastigheten säger att bygglov krävs för det som normalt är bygglovbefriat.

När du anmäler en (bygglovbefriad) ytterligare bostad ska du bifoga samma handlingar, ritningar, kontrollplan och beskrivningar, som om du sökt bygglov för att ändra ett enbostadshus till ett tvåbostadshus.

Den nya bostaden ska uppfylla alla krav, som gäller för en bostad enligt boverkets byggregler, BBR. I BBR finns bland annat krav på tillgänglighet, rumshöjd och dagsljus. Väggen eller bjälklaget mellan bostäderna ska också uppfylla brand- och ljudkrav enligt BBR, vilket ofta innebär att de behöver ändras. Du behöver anlita en kontrollansvarig som tar fram en kontrollplan för projektet.

Om du vill ändra fasaden, till exempel sätta in nya fönster, för att få dagsljus till den nya bostaden, krävs det bygglov för den ändringen. Du får i så fall lämna en separat ansökan om bygglov för fasadändring.

Tillbyggnad på 15 m²

Du får bygga till ett en- eller tvåbostadshus (men inte ett komplementbostadshus) med 15 m² bruttoarea*. Du kan välja att göra tillbyggnaden i två våningar och då till exempel bygga maximalt 7,5 m² i varje våningsplan. Du kan inte dela upp den bygglovbefriade tillbyggnaden i flera tillbyggnader och den får bara byggas en gång. Tänk på att:

- Du måste placera byggnaden 4,5 meter från tomtgräns, annars krävs att grannarna godkänner, samt 30 meter från järnväg, om inte den som förvaltar järnvägen godkänner.
- Tillbyggnaden får inte vara högre än nockhöjden, det vill säga högsta nivån på taket, på bostadshuset.
- Du ska anmäla till stadsbyggnadskontoret och invänta ett startbesked innan du börjar bygga.

Bygglov krävs om:

- ditt bostadshus är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område enligt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- bostadshuset ligger inom eller i anslutning till en flygplats eller ett övnings- och skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt bestämmelser i miljöbalken.

- detaljplanen för fastigheten säger att bygglov krävs för det som normalt är bygglovbefriat.

När du anmäler en bygglovbefriad tillbyggnad ska du bifoga samma handlingar, ritningar, kontrollplan och beskrivningar, som när du söker bygglov.

Om tillbyggnaden är en del av bostadshuset ska den uppfylla alla krav som gäller för en bostad enligt boverkets byggregler, BBR. I BBR finns bland annat krav på tillgänglighet, rumshöjd, dagsljus, brandkrav och energikrav. För komplicerade tillbyggnader kan du behöva anlita en kontrollansvarig som tar fram en kontrollplan för projektet.

Högst två takkupor

Du får bygga två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus, som inte redan har takkupor, utan bygglov. Om det redan finns en takkupa får du bara bygga ytterligare en takkupa utan bygglov. Takkuporna får inte påverka den bärande konstruktionen. Tänk på att:

- Anmälan och startbesked *inte* krävs för bygglovbefriade takkupor.
- Du måste själv kontrollera att takkuporna du tänker bygga, uppfyller krav på bygglovsfrihet och att huset inte är en kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- Takkuporna måste uppfylla tillämpliga bestämmelser i bland annat plan- och bygglagen. De får till exempel inte medföra en betydande olägenhet för granne.

Bygglov krävs om:

- ditt bostadshus är särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område – se Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- detaljplanen för fastigheten säger att bygglov krävs för det som normalt är bygglovbefriat.

Du behöver inte anmäla till stadsbyggnadskontoret innan byggstart, men kontakta oss gärna för att kontrollera att den takkupa du tänker bygga inte kräver bygglov.

Bygglov krävs ibland, till exempel vid kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Även om det du vill bygga, följer bestämmelserna om bygglovbefriade åtgärder, krävs det ändå bygglov:

- Om byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i sådant område. Vissa av dessa byggnader finns utpekade i kommunens [bevarandeprogram](#), som du hittar på vår hemsida www.goteborg.se. Kontakta stadsbyggnadskontoret 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. Riksintresseområdet finns beskrivet i översiktsplanen för Göteborg och förekommer i södra skärgården, vid Kärringberget, vid Sisjön och Säve.
- Om kommunen i en detaljplan kräver bygglov för den aktuella åtgärden.

4,5 meter från tomtgräns och 30 meter från järnväg

Komplementbyggnaden/komplementbostadshuset eller tillbyggnaden måste placeras minst 4,5 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 grannen godkänner placeringen. Du ska i så fall skicka med ett skriftligt godkännande från din granne. Om det är fler än en person som äger en grannfastighet, måste alla ägarna skriva på.

Avståndet till järnväg ska vara minst 30 meter, om inte den som förvaltar järnvägen godkänner annat.

*Ordförklaring:

Utstakning: stadsbyggnadskontoret stakar ut byggnaden på marken enligt ritningar.

Lägeskontroll: stadsbyggnadskontoret kontrollerar att byggnaden har rätt läge.

Byggnadsarea: är den area som en byggnad upptar på marken. Arean räknas till utsida fasad på byggnaden. Taksprånget får inte vara större än 0,5 meter.

Bruttoarea: räknas till utsida fasad på byggnaden. Om det är flera våningar räknas ytan för alla våningsplan in. Taksprånget får inte vara större än 0,5 meter.

Om du har frågor [Kontakta byggavdelningen på stadsbyggnadskontoret](#)