

Byggbeskrivningarna är framtagna av Svenskt Trä i samarbete med bygg- och trävaruhandeln.

Alla byggbeskrivningar finns på [www.byggbeskrivningar.se](http://www.byggbeskrivningar.se). Där får du hjälp att mätanpassa utvändiga byggprojekt och att skriva ut materialspecifikationer, arbetsritningar och underlag för bygglovsansökan. Dimensioneringsprogrammet hjälper dig att beräkna rätt dimension för till exempel takbalkar, nockbalkar, pelare eller bjälklag i konstruktionsvirke eller limträ.

När du väljer att bygga med trä, väljer du ett naturligt och förnybart material.



[www.byggbeskrivningar.se](http://www.byggbeskrivningar.se)

#### ALLMÄNT

Bra att veta om impregnerat trä*	Måla inomhus
Bra att veta om limträ*	Måla utomhus
Bra att veta om trä*	Nymålning av utvändigt trä
Bra att veta om träskivor	Skruv- och spikguide*
Bygglov och anmälan*	Snickarskola

#### UTVÄNDIGT

Altan*	Garage	Tak över uterum*
Bockar	Grindar*	Tilläggsisolering av fasad
Boden*	Gästboden*	Trappor*
Bryggor	Jakttorn	Trädgårdsboden
Carport*	Lekstuga	Trädgårdskompost
Cykelförråd	Lusthus	Trädgårdsmöbler
Enkelboden*	Relaxboden*	Trädäck på mark*
Enkelstugan*	Skateboardramper	Utedass
Förstukvist*	Staket och plank*	Utvändiga träpaneler

#### INVÄNDIGT

Bastu*	Montera lister och profiler
Invändiga träpaneler	Snickra med limfog
Lägga trägolv	

#### RENOVERING

Bygga innervägg	Takpåbyggnad
Byta fönster*	Tillbyggnad
Montera dörr	

\* Byggbeskrivningen finns som broschyr hos din närmaste bygg- och trävaruhandlare. Övriga byggbeskrivningar finns på [www.byggbeskrivningar.se](http://www.byggbeskrivningar.se).

Innehållet i byggbeskrivningen bygger på information som tillhandahållits av olika experter och materialleverantörer. Föreningen Sveriges Skogsindustrier tar inte något ansvar för skada som må orsakas på grund av innehållet i byggbeskrivningen. Rättigheterna till innehållet i denna byggbeskrivning tillkommer Föreningen Sveriges Skogsindustrier. Innehållet skyddas enligt upphovsrättslagen. Missbruk beivras. Kopiering av innehållet är förbjudet.  
© Föreningen Sveriges Skogsindustrier, 2017.

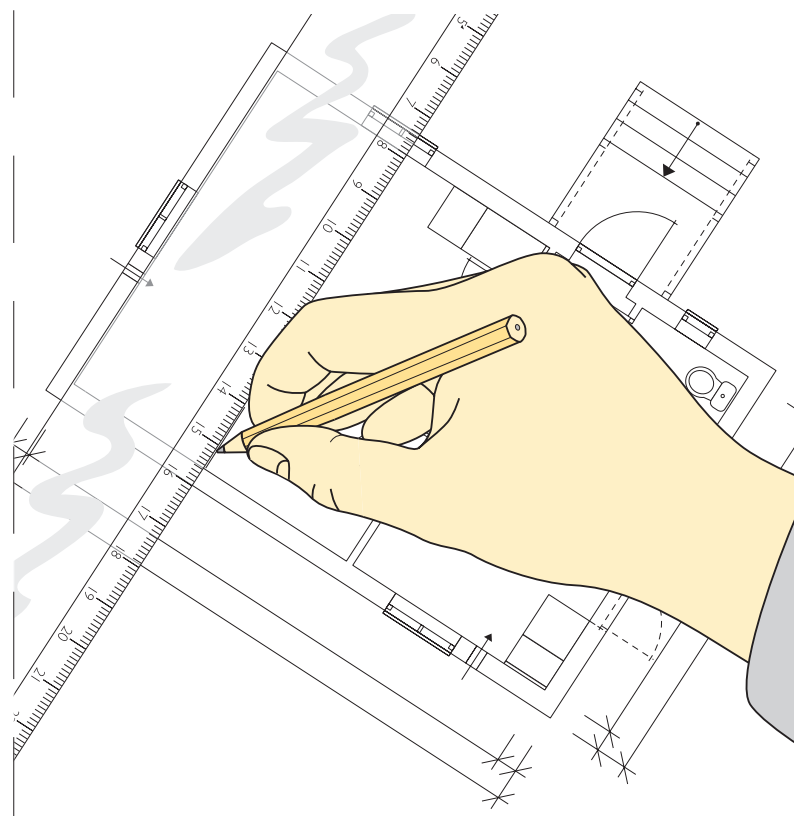
Svenskt Trä verkar för kunskapsspridning, inspiration och utveckling som rör trä, träprodukter och träbyggande. Bakom Svenskt Trä står svensk sågverksindustri.

**SVENSKT TRÄ™**

Box 55525  
102 04 Stockholm  
Tel: 08-762 72 60  
Fax: 08-762 79 90  
info@svensktrtra.se  
svensktrtra.se



# Bygglov och anmälan



**SVENSKT TRÄ™**

[www.byggbeskrivningar.se](http://www.byggbeskrivningar.se)

## 1 Regler för byggåtgärder

För en hållbar samhällsutveckling samt för att se till byggherrens, kommunens och grannarnas behov finns vissa bestämmelser för hur och var det är tillåtet att bygga och använda mark. Varje kommun har i sina detaljplaner eller områdesbestämmelser fastställt hur marken får användas. Det är därför viktigt att i ett tidigt skede kontakta stadsarkitekten eller bygglovsavdelningen avseende förhållandena och hur ditt ärende ska hanteras. Det första man måste klara ut när man ska bygga, eller riva, är:

- Gäller det ett småhus avsett för permanent boende eller ett fritidshus?
- Är det utanför eller inom samlad bebyggelse?
- Är det utanför eller inom detaljplan?
- Vad föreskriver de regler som kommunen har tagit in i detaljplanen eller områdesbestämmelserna?
- Gäller några andra bestämmelser eller hänsynsregler?

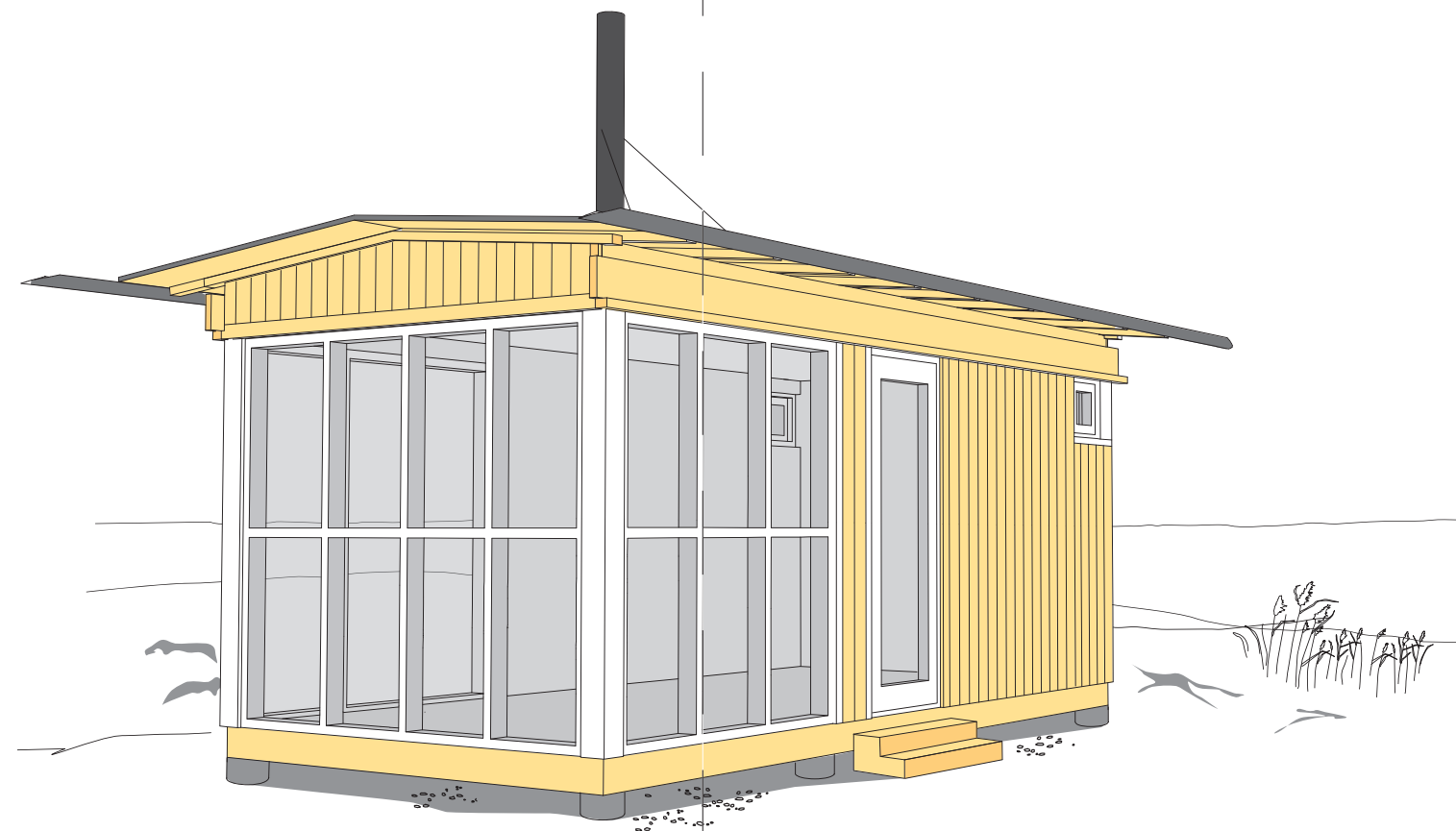
Längs stränder och vattendrag, nära vägar, kraftledningar och fornlämningar kan särskilda restriktioner gälla.

## 2 När krävs bygglov?

Bygglov krävs i allmänhet för att:

- uppföra en ny byggnad eller anläggning
- bygga till eller påverka det yttre utseendet på en byggnad eller annan anläggning
- ändra användningen av en byggnad, till exempel från bostad till kontor, ladugård till verkstad, etcetera
- ändra en byggnad på ett sådant sätt att det inreds någon ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri.

Till anläggningar räknas exempelvis murar, plank, upplag, cisterner för hälso-, brand- eller miljöfarliga produkter, vindkraftverk och markparkeringar. Med upplag menas permanent uppläggning av material eller till exempel båtar. Däremot krävs inte bygglov för en enstaka båt eller husvagn som ställs upp på en tomt under vintersäsongen.



En eller flera så kallade friggebodar får byggas utan bygglov. Sammanlagd byggnadsarea får vara högst 15 m<sup>2</sup> och högsta höjd maximalt 3 m. Friggebod får inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 m, utan berörda grannars medgivande.

## 3 Lovplikten i detaljplan

Inom detaljplan krävs i allmänhet bygglov även för att:

- måla om en byggnad i en annan kulör, byta fasad- eller takmaterial och göra andra ändringar som avsevärt påverkar utseendet
- sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar
- uppföra, bygga till eller ändra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk etcetera
- riva byggnader helt eller delvis (rivningslov)
- genom schakt eller fyllning avsevärt ändra en tomts höjdläge (marklov).

## 4 Bygglov behövs inte alltid

För alla småhus, såväl en- och tvåbostadshus som fritidshus och tillhörande uthus, får man utan bygglov:

- måla om i en annan kulör om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt. Detta under förutsättning att inget annat föreskrivs i detaljplanen. Det kan exempelvis förekomma särskilda föreskrifter för småhusbebyggelse med höga kulturhistoriska värden.
- med mur eller plank anordna skyddad uteplats i anslutning till bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 m och inte sträcker sig mer än 3,6 m ut från bostadshuset.
- anordna skärmtak över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer om den sammanlagda arean av skärmtaken som uppförs på tomten inte överstiger 15 m<sup>2</sup>.
- i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra en eller flera komplementbyggnader, friggebodar, med en sammanlagd byggnadsarea om högst 15 m<sup>2</sup> och med en högsta höjd från mark till taknock om 3 m.
- anordna eller ändra p-platser på husets tomtmark.
- uppföra eller ändra mast, torn, cistern eller ett litet vindkraftverk för fastighetens eget behov.
- sätta upp staket. Bestämmelser för genomsiktligheten samt höjden på staketet varierar dock mellan olika kommuner. Kontrollera med din kommun vad som gäller.

Friggebodar, skärmtak, murar och plank får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 m utan berörda grannars medgivande. Avstånd till gata och park ska dock alltid vara minst 4,5 m utan undantag. För att bygga inom strandskyddsområde, det vill säga normalt 100 m från hav, sjö och vattendrag krävs tillstånd, en så kallad strandskyddsdispens, oavsett om åtgärden kräver bygglov eller inte. Byggherren ansvarar själv för att byggnationen uppfyller gällande omgivnings- och egenskapskrav och till exempel inte utgör en fara för trafiksäkerheten.

**Observera** att en friggebod får byggas utan bygglov bara om den är en komplementbyggnad till ett bostads- eller fritidshus. Att bygga en friggebod som första byggnad kräver bygglov!

En utökning av bygglovsbefrielsen ovan har även gjort följande åtgärder bygglovsbefriade:

**Komplementbyggnad**, så kallat Attefallshus, med högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea och med maximalt 4,0 m nockhöjd räknat från

markens medelnivå invid huset. Byggnaden ska uppföras i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus. Placeras komplementbyggnaden närmare än 4,5 m från gräns mot granntomt krävs medgivande från berörda grannar, företrädesvis skriftligen. En placering närmare än 4,5 m från gräns mot gata och allmän plats kräver bygglov. Komplementbyggnaden får inrymma en självständig bostad med högst 35 m<sup>2</sup> boyta. Funktioner i hemmet får överlappa varandra utan att vara avskiljbara som exempelvis samvaroytor och plats för vila. Ytor för köksinredning och förvaring tillåts vara mindre. En sådan inredd bostad får som minst ha 21 m<sup>2</sup> boyta och ska vara tillgänglig. Avsteg från kraven på tillgänglighet godtas för bostäder på högst 35 m<sup>2</sup> boyta som inreds på en vind.

**Tillbyggnad** med högst 15 m<sup>2</sup> bruttoarea (total våningsyta). Högst en tillbyggnad får göras per en- och tvåbostadshus och den bygglovsbefriade arean kan inte delas upp på flera tillbyggnader. Tillbyggnaden får inte byggas högre än bostadshusets nockhöjd mätt från markens medelnivå men kan byggas i flera våningar förutsatt att bruttoarean inte överskrider 15 m<sup>2</sup>. Tillbyggnaden får inte placeras närmare än 4,5 m från gräns mot granntomt. Om tillbyggnaden placeras närmare än 4,5 m från gräns mot gata eller allmän plats krävs bygglov.

**Inreda ytterligare bostad** i ett enbostadshus. Åtgärden är en ändringsåtgärd och detta innebär att de krav som ska vara uppfyllda beror på ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Om inredningen omfattar yttre ändringar som exempelvis nya fönster eller dörrar krävs det fortfarande bygglov.

**Två takkupor** får byggas på en- och tvåbostadshus om byggnaden inte redan har takkupor. Om byggnaden redan har en takkupa får ytterligare en takkupa byggas. Takkuporna får högst uppta halva takfallets längd. Om bärande delar berörs krävs anmälan.

Tänk på att en anmälan i de flesta fall ovan behöver lämnas in. Kraven på byggnader angående placering, användning, utformning och tekniska egenskaper gäller även om bygglov inte krävs. Det är i regel möjligt att genomföra de fyra ovan beskrivna åtgärderna på en och samma tomt. Åtgärderna kan strida mot detaljplan och områdesbestämmelser. Vid anmälan gäller fortfarande krav på kontrollplan, startbesked innan byggstart samt slutbesked innan byggnaden får tas i bruk. Krav enligt annan lagstiftning gäller också som exempelvis strandskydd enligt miljöbalken. Kommunen kan i detaljplanen besluta om undantag från bygglovsbefrielsen och kräva bygglov ändå. Undantag gäller även för områden som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö eller om komplementbyggnaden, tillbyggnaden eller inredande av ytterligare bostad görs i närheten av flygplatser samt totalförsvarets övnings- eller skjutfält.

## 5 Bygglovsfritt utanför detaljplan och samlad bebyggelse

Utanför detaljplanelagt område får vanligtvis ekonomibyggnader för jordbruk och skogsbruk uppföras, byggas till och ändras utan bygglov. I områdesbestämmelser kan dock bygglovsplikt ha införts.

På tomt med en- eller tvåbostadshus utanför detaljplan, och som inte ingår i samlad bebyggelse, får man utan bygglov göra mindre tillbyggnader och i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra uthus, garage och andra mindre komplementbyggnader samt göra murar och plank högre än 1,8 m och längre ut än 3,6 m från bostadshuset. Bygglovsfria tillbyggnader och uthus får dock inte dominera över tidigare bebyggelse.

Man får bygga närmare tomtgräns än 4,5 m bara om berörda grannar ger sitt medgivande.

Samlad bebyggelse definieras som 10 – 20 hus på tomter som gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt.

Kommunen kan upplysa om en fastighet ingår i samlad bebyggelse.

## 6 Förhandsbesked

Om det är tveksamt om bygglov kan beviljas, kan man först söka förhandsbesked med en enklare redovisning av den åtgärd man har tänkt sig. Byggnadsnämnden prövar om det är lämpligt att bygga på den föreslagna platsen och tar då ställning till om åtgärden kan ges bygglov och vilka villkor som ska gälla.

Förhandsbeskedet är bindande i två år. För att få ett bygglov enligt ett positivt förhandsbesked behöver dock en bygglovsansökan lämnas in inom dessa två år.

## 7 När gäller anmälningsplikten?

Tänk på att en åtgärd som inte kräver bygglov ändå kan behöva anmälas. Däremot behöver inte åtgärder för vilket man söker bygglov anmälas separat då detta hanteras inom bygglovsprövningen.

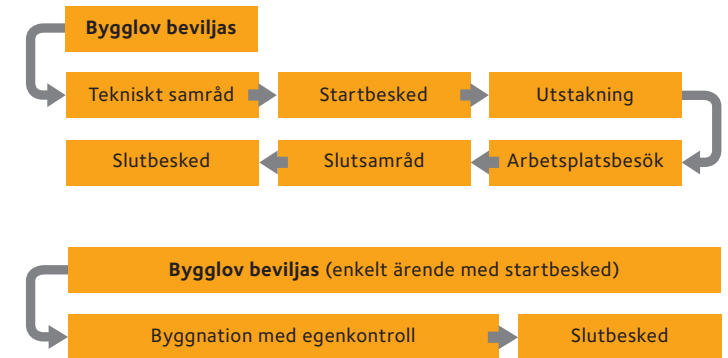
Anmälan ska göras för:

- ändringar av en byggnads bärande konstruktion
- avsevärd ändring av en byggnads planlösning
- installationer eller väsentliga ändringar av hissar, eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation
- installationer eller väsentliga ändringar av vattenförsörjning eller avlopp
- ändring som väsentligt påverkar brandskyddet
- ändringar i byggnader med särskilt bevarandevärde
- nybyggnad eller ändring av vindkraftverk.

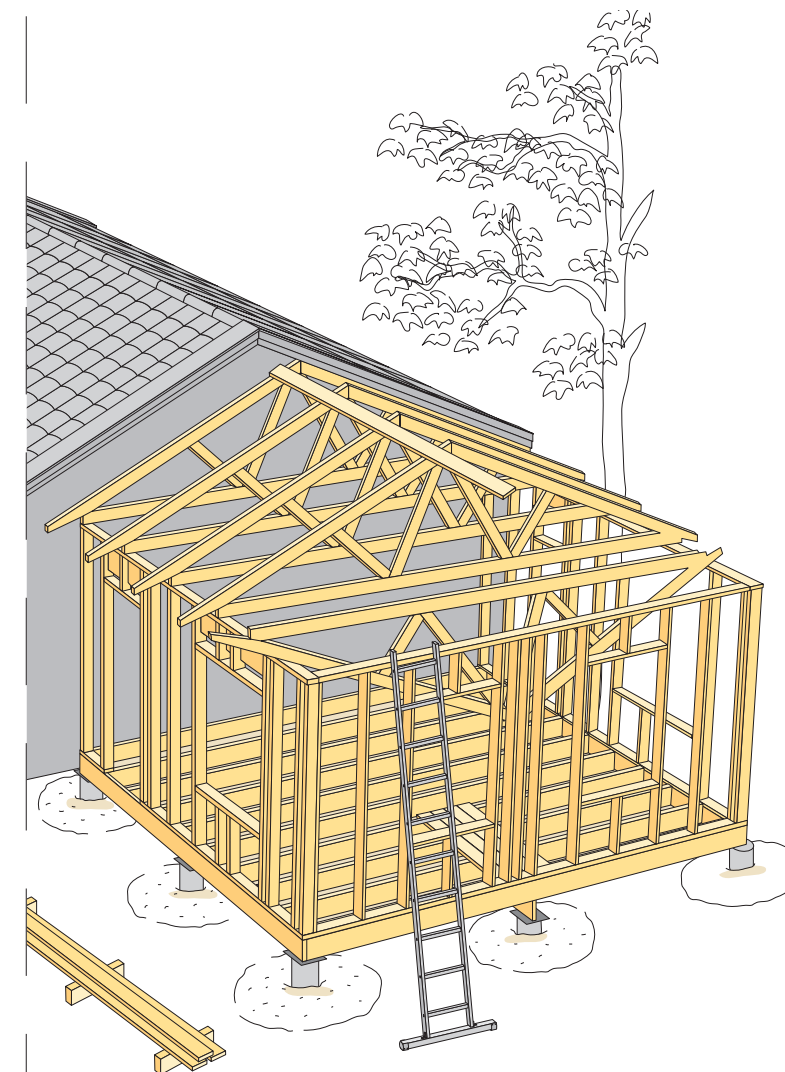
För de ursprungliga bygglovsfria åtgärder som gäller småhus och som nämns i *avsnitt 4 Bygglov behövs inte alltid* och *5 Bygglovsfritt utanför detaljplan och samlad bebyggelse* behövs ingen anmälan. Likaså gäller jordbrukets ekonomibyggnader utanför detaljplan. För åtgärderna enligt den utökade bygglovsbefrielsen behöver däremot en anmälan i de flesta fall lämnas in.

## 8 Ansöka om bygglov, göra anmälan

Hos kommunens bygglovsavdelning görs anmälan eller ansökan om bygglov. Dessa ska göras skriftligt. Bygglovsavdelningen har blanketter och upplyser om vilka ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för att de ska kunna behandla ansökningarna.



PRINCIP FÖR BYGGLOVSPROCESSEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN.





## 9 Byggherrens ansvar

Byggherren (vanligen fastighetsägaren) som bygger eller låter någon bygga åt sig har ensam ansvaret för att gällande lagar, bestämmelser och beslut följs. Det gäller oberoende av om bygglov krävs eller inte.

## 10 Kontrollansvarig

I samband med byggande och/eller rivning ska det finnas en eller flera certifierade kontrollansvariga. Denne eller dessa ska anges redan vid ansökan om bygglov eller då anmälan görs. Den kontrollansvariges uppgift är att hjälpa byggherren att bevaka så att samhällets krav för byggande blir uppfyllda. För enklare åtgärder där byggherren själv bedöms kunna uppfylla detta ansvar eller för åtgärder som inte är bygglovs- eller anmälningspliktiga krävs ingen kontrollansvarig.

## 11 Tekniskt samråd

Efter att bygglovet beviljats eller en anmälan har gjorts hålls i de ärenden detta anses nödvändigt ett tekniskt samråd hos byggnadsnämnden. Både byggherren och kontrollansvarige blir kallade och ibland även andra som anses behöva delta. Vid samrådet går man bland annat igenom kontrollplanen, olika handlingar samt arbetets planering och organisation. För enkla bygglovsärenden där byggherren själv bedöms kunna uppfylla sitt ansvar behöver inget tekniskt samråd hållas.

## 12 Startbesked

Startbesked måste ges av byggnadsnämnden innan ett bygge får påbörjas. Startbeskedet gäller så länge som ett bygglov är giltigt. Ett bygglov är giltigt om det påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. För anmälningspliktiga ärenden gäller det i två år.

## 13 Utstakning och lägeskontroll

Utstakning görs för att en byggnad ska placeras enligt bygglovsbeslutet och innebär att läget märks ut på marken av byggnadsnämnden innan arbetena påbörjas. En lägeskontroll görs sedan som en kontroll av att byggnaden eller anläggningen hamnat på utmärkt plats.

## 14 Arbetsplatsbesök

Minst en gång under byggtiden ska byggnadsnämnden besöka byggarbetsplatsen om det inte anses obehövt. Vid besöket kontrolleras främst att kontrollplanen och bygglovet följs.

## 15 Slutsamråd

När ett bygge avslutas ska byggnadsnämnden kalla till slutsamråd om det inte anses uppenbart onödigt. Vid samrådet kontrolleras att kontrollplanen och andra villkor i startbeskedet följs.

## 16 Slutbesked

Först när byggnadsnämnden har godkänt att alla krav är uppfyllda med ett slutbesked får en byggnad tas i bruk. Det är alltså inte tillåtet att flytta in i ett hus innan man har ett slutbesked. De krav som ska vara uppfyllda finns angivna i bygglovet, startbeskedet och i eventuella beslut om kompletterande villkor.

## 17 Giltighet och överklaganden

Ett bygglov är giltigt om det påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens beslut om till exempel bygglov eller förhandsbesked kan överklagas till länsstyrelsen.

## 18 Svartbygge

Om man bygger eller river utan lov eller inte har gjort en bygganmälan är byggnadsnämnden skyldig att ta upp frågan om påföljd.

Nämnden ska även ingripa och stoppa ett bygge som strider mot gällande bestämmelser. Byggnadsnämnden kan förbjuda fortsatt byggnadsarbete eller besluta att det som utförts återställs eller rättas till.

Det felaktiga måste rivas eller rättas till, och man kan få bygglov i efterhand, om åtgärden inte strider mot exempelvis en detaljplan.

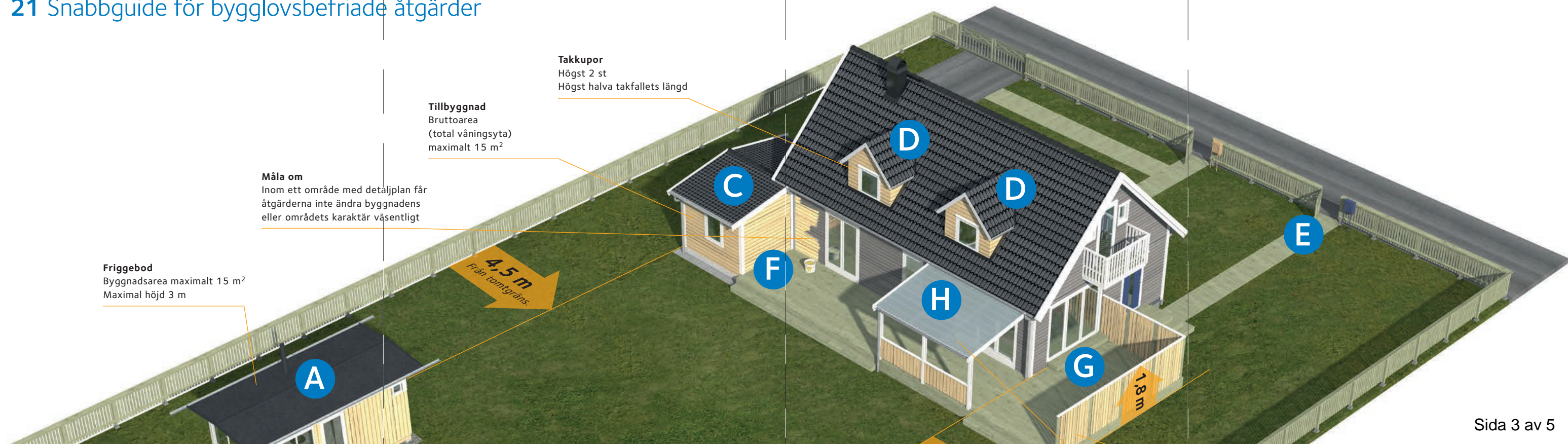
## 19 Avgifter

Byggnadsnämnden får ta ut avgift för sin hantering av förhandsbesked och bygglov. Även vid ett avslag tas en avgift ut. Vid arbetsplatsbesök, samråd, arkivering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder får också en ersättning tas ut.

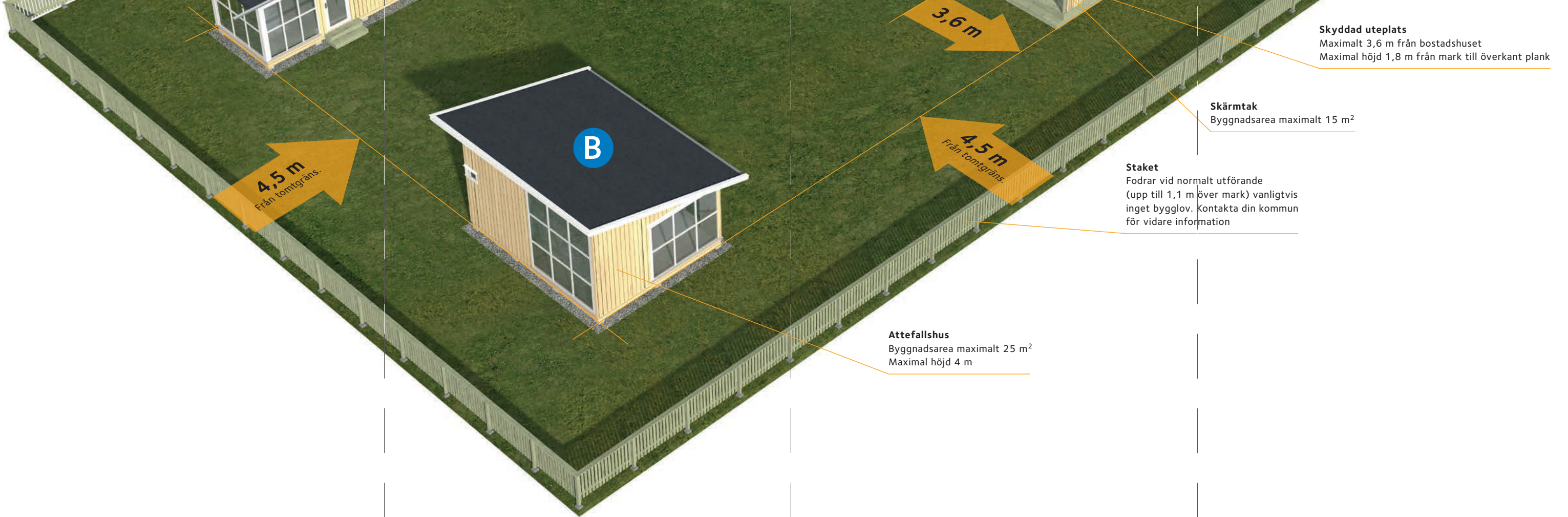
## 20 Mer om lov och anmälan

För mer information om bygglov och anmälan vänd dig direkt till din kommun. Där hittar du också de blanketter du kan behöva vid en bygglovsansökan eller anmälan. På Boverkets hemsida finns också information, [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## 21 Snabbguide för bygglovsbefriade åtgärder







## 21 Snabbguide för bygglovsbefriade åtgärder

	<b>A</b> Friggebod*	<b>B</b> Attefallshus*	<b>C</b> Tillbyggnad*	<b>D</b> Takkupor	<b>E</b> Inreda ytterligare bostad	<b>F</b> Måla om	<b>G</b> Skyddad uteplats	<b>H</b> Skärmtak
Anmälan och startbesked krävs	Nej	Ja	Ja	Ja, oftast	Ja	-	-	-
Storlek	Maximalt 15 m <sup>2</sup> byggnadsarea Maximalt 3 m hög	Maximalt 25 m <sup>2</sup> byggnadsarea Maximalt 4 m hög	Maximalt 15 m <sup>2</sup> bruttoarea (total våningsyta)	Högst 2 stycken Högst halva takfallets längd	-	-	Maximalt 1,8 m hög	Maximalt 15 m <sup>2</sup> byggnadsarea
Användning	Förråd, garage, gäststuga med mera	Förråd, garage, gäststuga med mera eller självständig bostad (komplementbostadshus)	-	-	-	Inom ett område med detaljplan får åtgärderna inte väsentligt ändra byggnadens eller områdets karaktär	Inom 3,6 m från bostadshuset	Skärmtaken som uppförs på tomt får inte överstiga 15 m <sup>2</sup> byggnadsarea
Avstånd till gräns	4,5 m	4,5 m	4,5 m	-	-	-	4,5 m	4,5 m
Avstånd till järnväg	-	30 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	Ja	-	-
Strandskyddsdispens kan krävas	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Slutbesked krävs	Nej	Ja	Ja	Ja, om startbesked krävs	Ja	-	-	-

\* Utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse finns speciella regler.



Visas denna symbol betyder det att företaget är Certifierad Träexpert, vilket innebär att man har ett dokumenterat stort kunnande inom trä, vilket ger trygghet vid köp av trävaror.

**Bygg-Ole**

**Bygg-Ole Nacka**

Skvaltans väg 15  
131 39 NACKA  
Telefon: 08-601 12 00  
[www.byggole.se](http://www.byggole.se)

**Bygg-Ole**

**Bygg-Ole Värmdö**

Poseidons väg 2 (Mölnvik)  
134 44 GUSTAVSBERG  
Telefon: 08-560 134 00  
[www.byggole.se](http://www.byggole.se)

Föreningen Sveriges Skogsindustrier garanterar inte att byggnadsbeskrivningarna på denna webbplats är fria från fel eller brister. Användning av byggnadsbeskrivningarna som erhålls från webbplatsen sker på egen risk. Såvida inte annat föreskrivs i tvingande lag, ansvarar Föreningen Sveriges Skogsindustrier inte för några direkta eller indirekta förluster som kan uppkomma i samband med användande av byggnadsbeskrivningarna. Rättigheterna till innehållet på denna byggbeskrivning tillkommer Föreningen Sveriges Skogsindustrier. Innehållet skyddas enligt upphovsrättslagen. Kopiering av innehållet är förbjudet.

© Föreningen Sveriges Skogsindustrier, 2018

Utgivare:

Skogsindustrierna Svenskt Trä

Box 55525

102 04 Stockholm

Tel: 08-762 72 60

Fax: 08-762 79 90

E-post: [info@svenskttra.se](mailto:info@svenskttra.se)

[www.svenskttra.se](http://www.svenskttra.se)

Svenskt Trä verkar för kunskapsspridning, inspiration och utveckling som rör trä, träprodukter och träbyggande. Målsättningen är att genom information och inspiration öka träanvändningen i Sverige och på utvalda marknader utomlands. Svenskt Trä syftar också till att lyfta fram trä som ett konkurrenskraftigt, miljövänligt och hållbart material. Svenskt Trä är en verksamhet inom branschorganisationen Skogsindustrierna. Bakom Svenskt Trä står svensk sågverks- och limträindustri.