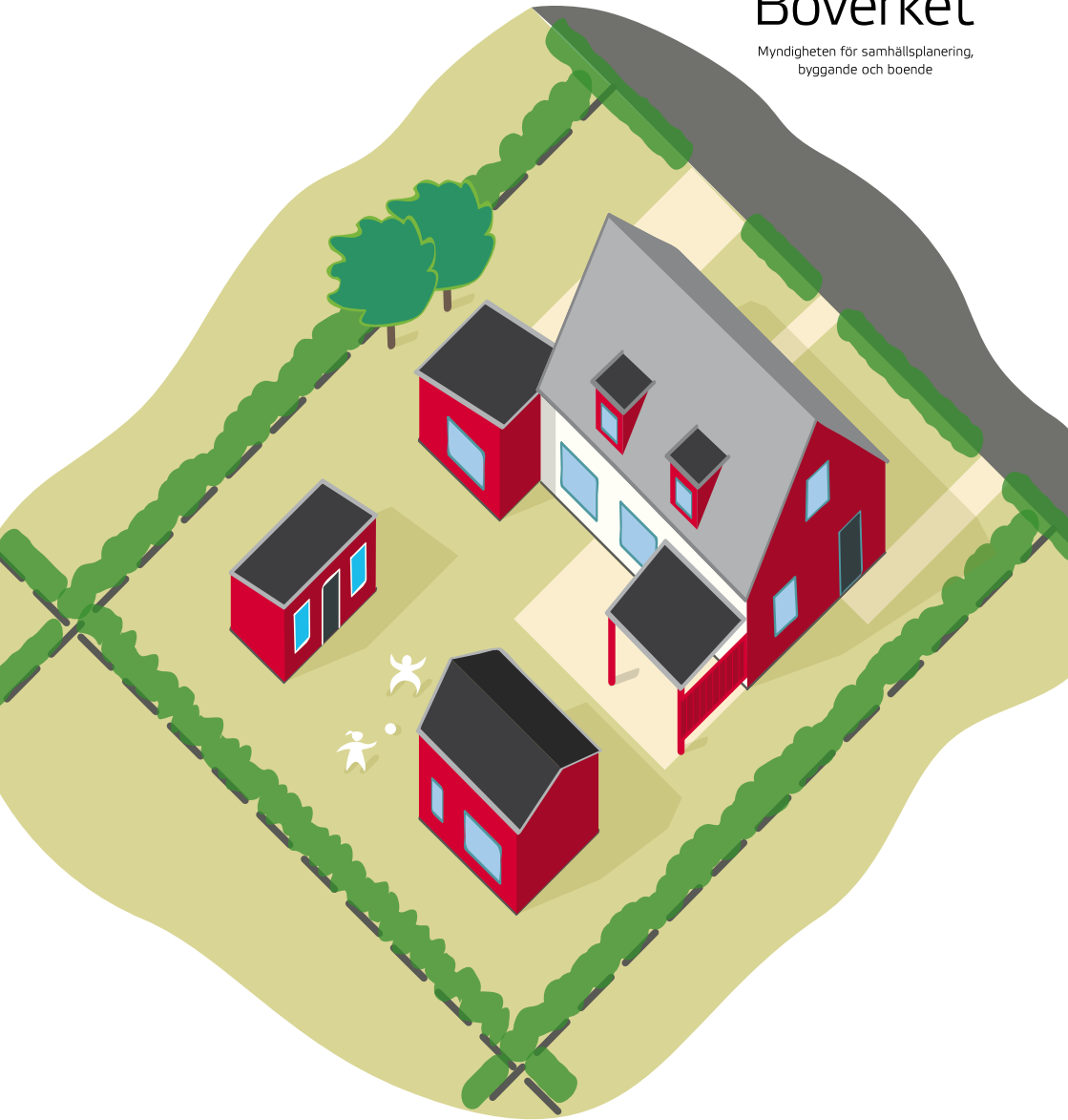




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Får jag bygga?

Om bygglov, rivningslov, marklov och anmälan

Bygglov – så fungerar det

När du vill bygga en ny byggnad eller bygga till måste du oftast söka bygglov hos kommunens byggnadsnämnd. Vid vissa andra ändringar och ombyggnader måste du också söka bygglov eller göra en anmälan. Men det finns en del åtgärder som inte kräver bygglov.

Ibland behöver du ansöka om rivningslov eller marklov, till exempel när du ska riva en byggnad.

I den här broschyren får du översiktlig information om vad som gäller. Om du har frågor ska du alltid vända dig till byggnadsnämnden i din kommun. De hjälper dig gärna.



Varför behövs lagar och regler?

Hur vi använder mark och vatten påverkar både vår miljö och hela samhällets utveckling. Det som byggs finns kvar under lång tid och berör ofta många människor. Därför ställer samhället vissa krav på det som byggs. Regler om planering och byggande finns i plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF. Du hittar reglerna på webbplatsen www.lagrummet.se.

Vad ansvarar byggherren för?

Byggherre kallas du som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Oftast äger byggherren själva fastigheten. Som byggherre har du det fulla ansvaret för att byggnaden eller anläggningen uppfyller de lagar och regler som gäller. Du ansvarar för att kontrollera byggandet under hela processen.

När du söker bygglov ska du beskriva var du ska bygga och byggnadens utformning. Kraven ska uppfyllas även om du inte behöver bygglov eller behöver göra en anmälan.

Det är inget som hindrar att du bygger ännu bättre än de krav som finns.

Som byggherre ansvarar du för att bygget har nödvändiga tillstånd. Det finns andra regler än plan- och bygglagen som du måste följa, till exempel hänsynsreglerna i miljöbalken.

Vad ansvarar byggnadsnämnden för?

Kommunen ansvarar för planläggning av användningen av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden i kommunen prövar ansökningar om bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked. De handlägger också ärenden om anmälan. De får stoppa ett bygge om arbetet strider mot reglerna.

Byggnadsnämnden gör oftast ett arbetsplatsbesök under byggtiden. De har rätt att få tillträde till tomten och byggnaden.

Nämnden ska även lämna information till allmänheten om plan- och byggfrågor.

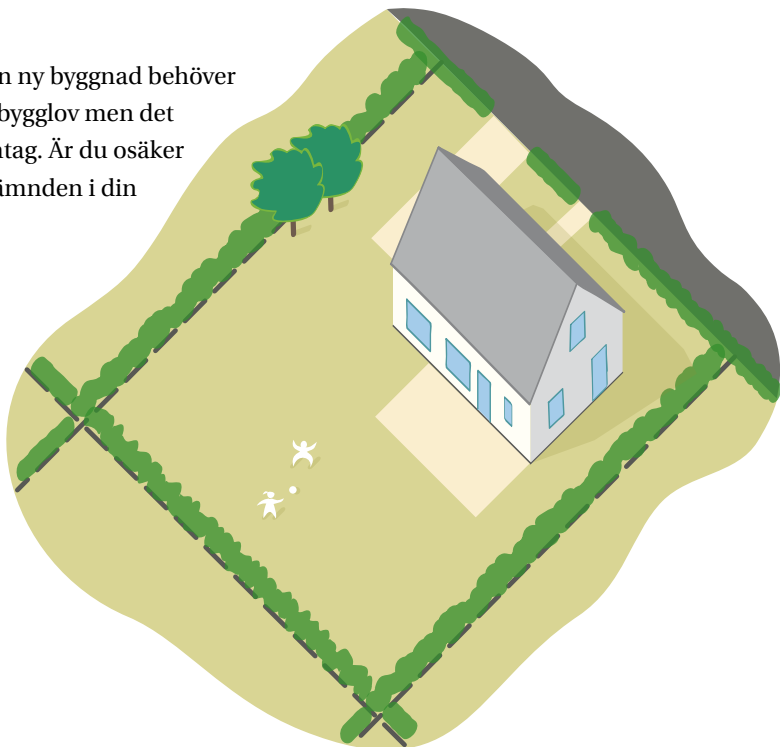
När behöver du söka lov?

Du behöver vanligtvis söka bygglov för att

- bygga en ny byggnad eller flytta en befintlig byggnad till en ny plats men det finns vissa undantag
- bygga till men det finns undantag
- göra vissa ändringsåtgärder, till exempel använda en byggnad på ett nytt sätt.

Bygga nytt

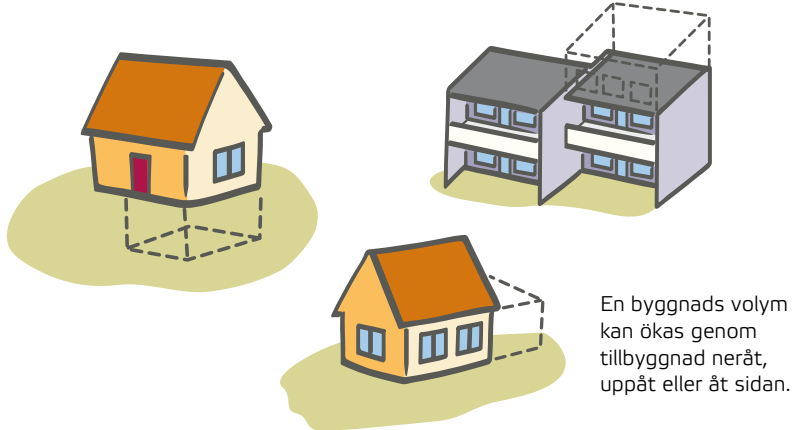
För att få bygga en ny byggnad behöver du för det mesta bygglov men det finns vissa undantag. Är du osäker fråga byggnadsnämnden i din kommun.



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, läs mer på sidan 13. Övriga tillbyggnader kräver oftast bygglov.



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§.

Göra en annan ändring

Om byggnaden ligger i ett område med detaljplan behöver du bygglov för att:

- ändra utseende på byggnaden genom att till exempel måla om den i en annan färg, byta fasadbeklädnad eller byta material på taket. Läs om särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus på sidan 16.

Du får utan bygglov inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus, se sidan 13, men i ett tvåbostadshus krävs bygglov för denna åtgärd. Bygglov krävs också om du vill inreda byggnaden med någon lokal för handel, hantverk eller industri. Det gäller oavsett var byggnaden ligger. Däremot krävs inte bygglov för att ändra rumsindelningen eller göra någon annan inre ändring.

Om du ska använda en byggnad på ett nytt sätt behöver du bygglov, även om du inte behöver ändra något i byggnaden. Förändringen måste vara väsentlig, till exempel att förändra ett garage till lager, bostad till kontor, fabrik till butik eller ladugård till verkstad.

Bygglov krävs även om du bara använder en del av byggnaden på ett nytt sätt.



Ändra varsamt

Utför alla ändringar varsamt, så att du bevarar byggnadens karaktärsdrag och beaktar dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Det gäller både invändiga och yttre ändringar och oavsett om bygglov krävs eller inte.

Kravet på varsamhet är inte ett förbud mot att ändra, men alla ändringar ska utgå från byggnadens förutsättningar. Som byggherre ansvarar du för att kravet blir uppfyllt. När byggnadsnämnden tar ställning till din bygglovsansökan kontrollerar de också att du har tillgodosett kravet på varsamhet.

Det är inte tillåtet att förvanska byggnader som är särskilt värdefulla, historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt. Detta gäller även byggnader som ingår i ett område som har den karaktären.

Andra anläggningar än byggnader

Tänk på att du kan behöva bygglov för andra anläggningar än byggnader. Du behöver bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra vissa anläggningar, till exempel:

- idrottsplatser, småbåtshamnar, fri-luftsbad, golfbanor och vissa vindkraftverk
- upplag eller materialgårdar, som permanent uppställning av bilar, upp-läggning av båtar och byggnadsmaterial av viss omfattning eller containrar som ställs upp på en plats om det inte är tillfälligt

- fasta cisterner eller motsvarande för förvaring av hälso- och miljöfarliga produkter och brandfarliga ämnen (men inte en mindre anläggning som bara är för den egna fastighetens behov)
- radio- och telemaster samt torn (men inte mindre sådana som bara är avsedda för den egna fastighetens behov, till exempel en parabolantenn)
- murar och plank.

Skyltar och ljusanordningar

I ett område med detaljplan behöver du bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning. Motsvarande kan gälla utanför detaljplanelagt område, om kommunen har bestämt det i områdesbestämmelser. Kontakta byggnadsnämnden för mer information.



Du kan ibland också behöva lov för att

- riva en byggnad eller en del av en byggnad, rivningslov
- ändra tomtens utseende, till exempel genom att schakta bort eller fylla på jord, fälla träd eller plantera skog, marklov.

Rivningslov

Inom detaljplan behöver du oftast rivningslov om du:

- river en hel byggnad, även stommen
- river en fullständig del av en byggnad, till exempel en veranda
- flyttar en byggnad från en plats till en annan (sedan kan du behöva bygglov för nybyggnad på den nya platsen).

Utanför områden med detaljplan kan kommunen i områdesbestämmelser bestämma att rivningslov krävs.

Vid vissa åtgärder måste du göra en anmälan i stället för att ansöka om rivningslov. Kontakta byggnadsnämnden om du vill riva något.

Marklov

Marklov behövs inom områden med detaljplan för att du ska få schakta eller fylla ut så att det avsevärt ändrar tomtens höjdläge. Du kan även behöva marklov för att fälla träd eller plantera skog i ett sådant område.

Motsvarande krav kan gälla inom områden med områdesbestämmelser.

När behöver du inte bygglov?

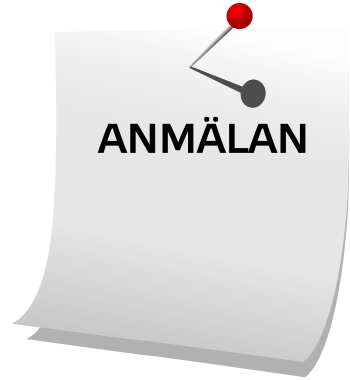
Du behöver inte bygglov men måste göra anmälan för att

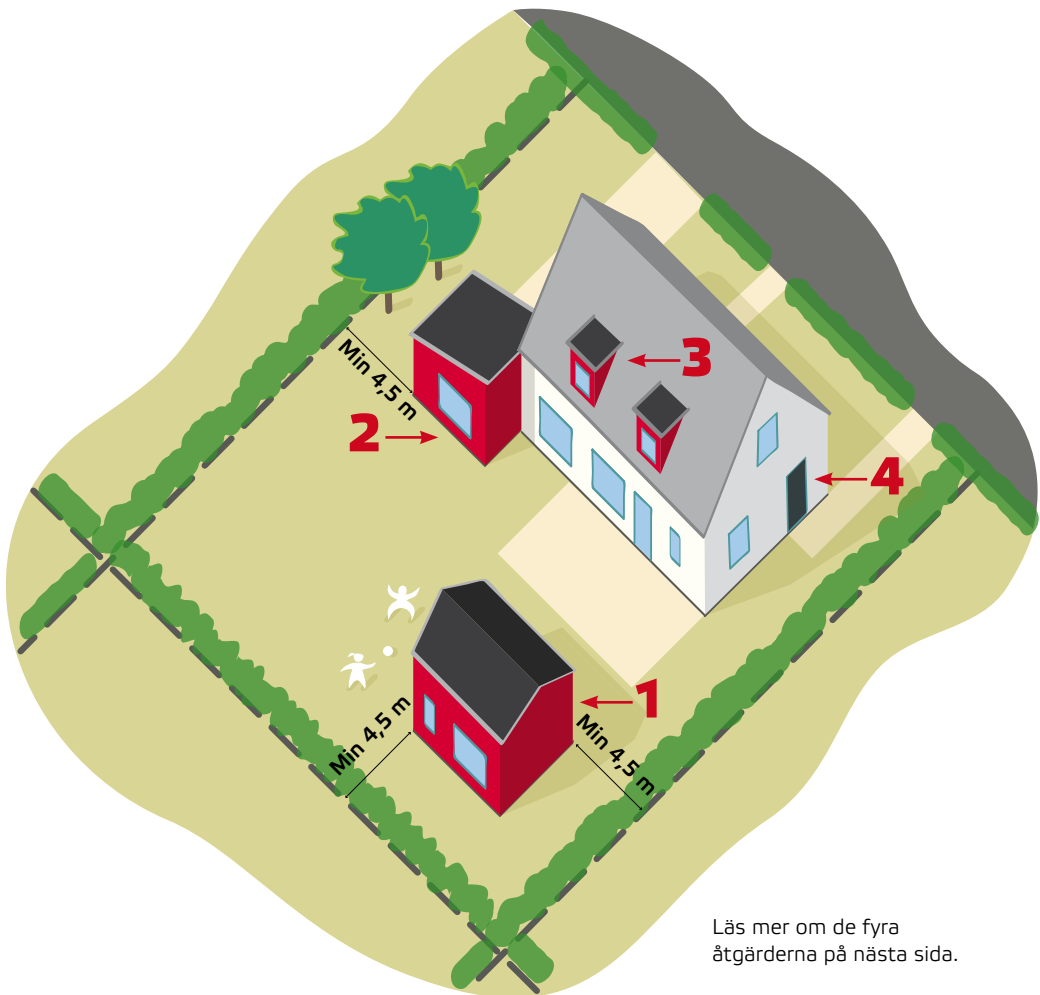
- bygga ett så kallat Attefallshus
- göra en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter
- bygga högst två takkupor (oftast).

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.





Läs mer om de fyra
åtgärderna på nästa sida.

1 Attefallshus

Du som har ett en- eller tvåbostadshus får, förutom friggeboden på maximalt 15 kvadratmeter, även bygga ett så kallat Attefallshus på maximalt 25 kvadratmeter. Innan du börjar bygga måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked.

Attefallshuset får uppföras i bostadshusets omedelbara närhet. Den högsta höjden från mark till taknock får vara 4,0 meter. Du kan bygga flera Attefallshus, men den totala byggnadsarean får inte överstiga 25 kvadratmeter. Huset kan användas antingen som en självständig bostad (komplementbostadshus) eller som exempelvis förråd, gäststuga eller garage (komplementbyggnad).

Om du uppför Attefallshuset närmare gränsen än 4,5 meter krävs berörda grannars medgivande. Nekar grannarna får byggnadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov. Kontakta även byggnadsnämnden om du vill uppföra Attefallshuset närmare gata, väg eller park än 4,5 meter.

! Det krävs tillstånd enligt miljöbalken inom strandskyddsområde, det vill säga normalt 100 meter från hav, sjö och vattendrag. Nära järnvägsområde finns särskilda regler. Kontakta byggnadsnämnden om du är osäker på vad som gäller i ditt fall.

Ett Attefallshus som ska användas som komplementbostadshus ska innehålla alla funktioner som ska finnas i en bostad, till exempel inredning och utrustning för matlagning och personlig hygien och möjlighet att förvara saker. Boverkets byggregler, BBR, och Europeiska konstruktionsstandarder, EKS, ska följas.

2 Tillbyggnad

Du som har ett en- eller tvåbostadshus får göra högst en tillbyggnad med en bruttoarea på maximalt 15 kvadratmeter. Tillbyggnaden får inte bli högre än det befintliga bostadshusets taknockshöjd. Innan du börjar bygga måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked.

Om tillbyggnaden sker närmare gränsen än 4,5 meter krävs berörda grannars medgivande. Nekar grannarna får byggnadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov.

! Det krävs tillstånd enligt miljöbalken inom strandskyddsområde, det vill säga normalt 100 meter från hav, sjö och vattendrag.

3 Takkupor

Du som har ett en- eller tvåbostadshus får bygga högst två takkupor. Finns det redan en takkupa får du bygga en till. Takkuporna får uppta högst halva takfallets längd. Om konstruktionen av

byggnadens bärande delar berörs när du bygger takkupan, måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked innan du påbörjar arbetena.

4 Inreda ytterligare en bostad

Du som har ett enbostadshus får inreda ytterligare en bostad. För att det ska vara bygglovsfritt får du inte göra några yttre ändringar på byggnaden. Innan

du påbörjar arbetena måste du göra en anmälan till byggnadsnämnden och få ett startbesked.

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.

! Byggnadsnämnden kan i detaljplan
● bestämma att åtgärden kräver bygglov om den utförs i en värdefull miljö. Bygglov krävs också om åtgärden ska utföras på byggnader eller i bebyggelseområden som är särskilt värdefulla.

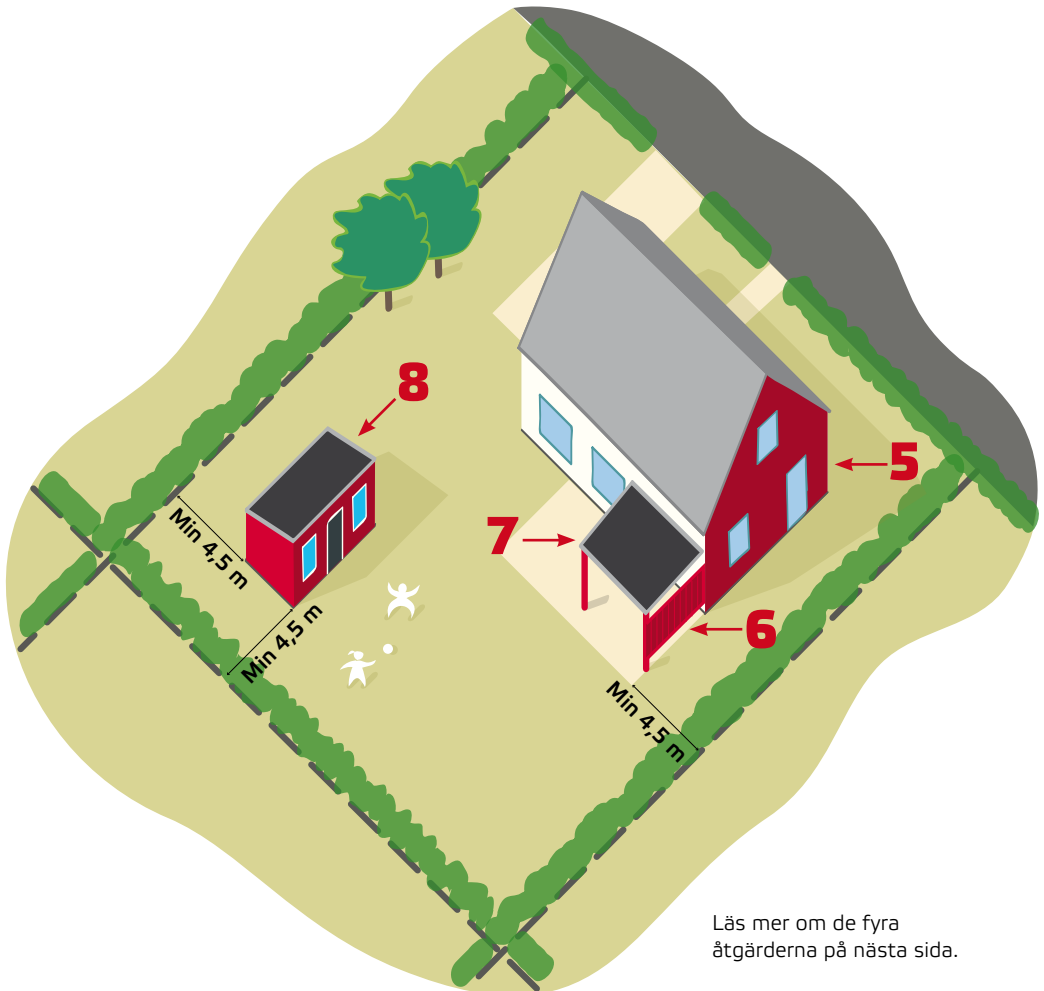
! Om du vill uppföra ett Attefallshus
● som är ett komplementbostadshus, göra en tillbyggnad eller inreda ytterligare en bostad inom eller i anslutning till områden som utgör riksintresse för totalförsvaret gäller ibland särskilda regler.

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

Du behöver varken bygglov eller anmälan för att

- måla om, byta fasad eller tak
- anordna en skyddad uteplats
- anordna ett skärmtak
- bygga en friggebod

om du har ett en- eller tvåbostadshus.



Läs mer om de fyra åtgärderna på nästa sida.

5 Måla om

Du behöver inte bygglov för att måla om, byta fasadbeklädnad eller byta tak-täckningsmaterial. Men inom ett om-

råde med detaljplan får åtgärderna inte ändra byggnadens eller områdets karaktär väsentligt.

6 Skyddad uteplats

Inom 3,6 meter från bostadshuset får du utan bygglov anordna en skyddad uteplats med mur eller plank. Muren

eller planket får inte vara högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

7 Skärmtak

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.

8 Friggebod

I bostadshusets omedelbara närhet får du utan bygglov sätta upp en eller flera fristående komplementbyggnader, så kallade friggebodar. Den sammanlagda byggnadsarean av alla friggebodar får inte vara större än 15,0 kvadratmeter. Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3,0 meter. Byggnaden eller byggnaderna får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Tänk på att byggnaden ska anpassas till omgivningen.

! Det krävs tillstånd enligt miljöbalken inom strandskyddsområde, det vill säga normalt inom 100 meter från hav, sjö och vattendrag.

Rätten att uppföra en friggebod begränsas inte av några planbestämmelser. Det betyder till exempel att du får uppföra en friggebod på punktprickad mark (som normalt inte får bebyggas) och oavsett vad detaljplanen anger om hur stor area på varje tomt som får byggas.

! I vissa fall kan kommunen, i en detaljplan, kräva bygglov för att du ska få uppföra en komplementbyggnad i en värdefull miljö.

Bygga närmare gränsen än 4,5 meter

De grannar som berörs kan medge att mur, plank, skärmtak och friggebodar placeras närmare gränsen än 4,5 meter och då krävs inte heller bygglov. Nekar grannarna får byggnadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov. Det krävs alltid bygglov om du vill uppföra boden närmare gata, väg eller park än 4,5 meter.

Snabbguide för bygglövsbefriade 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.

Vad gäller utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse

För en- och tvåbostadshus utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse behövs inte bygglov om du ska göra mindre tillbyggnader. Du får dessutom uppföra helt fristående komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset, men de får inte dominera över det ursprungliga huset. Murar och plank i omedelbar närhet av bostadshuset kräver inte heller bygglov.

Om du bygger närmare gränsen än 4,5 meter måste berörda grannar medge det. Nekar grannarna får byggnadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov.

Kontakta byggnadsnämnden om du är osäker på vad som gäller där du bor.

Minskad eller utökad bygglovsplikt

Kommunen kan besluta om minskad eller utökad bygglovsplikt. Det framgår i så fall av detaljplan eller områdesbestämmelser för det aktuella området. Minskad bygglovsplikt innebär att det inte behövs bygglov för åtgärder som normalt kräver det. Utökad bygglovsplikt innebär att det behövs bygglov för åtgärder som normalt inte kräver det.

Kontakta byggnadsnämnden om du vill veta vad som gäller för din fastighet.



Tidsbegränsat bygglov

Om du begär det kan du få ett tidsbegränsat bygglov för en åtgärd som ska pågå under en begränsad tid. Åtgärden ska uppfylla något eller några men inte alla krav för ett bygglov. Giltighetstiden anges i lovet. Den lovgivna tiden som anges får vara högst tio år men kan förlängas med fem år i taget.

Den sammanlagda tiden får normalt inte överstiga femton år.



Förhandsbesked

Förhandsbesked innebär att byggnadsnämnden, om du begär det, prövar om du får bygga på den avsedda platsen. Syftet är att du som byggherre ska få ett första besked för att kunna fortsätta planeringen av bygget.

När beslutet om förhandsbesked vinner laga kraft kan det inte längre överklagas.

Byggnadsnämnden är bunden av sitt besked om du lämnar in en ansökan om bygglov inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft.

Så här söker du bygglov, rivningslov och marklov

- En ansökan om bygglov, rivningslov eller marklov ska vara skriftlig och skickas till byggnadsnämnden i den kommun där fastigheten ligger. Många kommuner har blanketter för detta. Titta på kommunens webbplats om det finns speciella blanketter eller fråga kommunen.
- Bifoga de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.
- Ansökan ska också innehålla uppgifter om dina (byggherrens) person- eller organisationsnummer, namn och adress, fastighetens beteckning och när arbetena ska påbörjas.
- Föreslå vem som ska vara kontrollansvarig, se sidan 23.
- Om du ansöker om lov för tillbyggnad eller någon annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus, ska du skicka med de handlingar som krävs för beslut om startbesked.
- Visa att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och att byggnaden är lämplig för sitt ändamål.

Du får ett meddelande om att din ansökan är fullständig så fort byggnadsnämnden har tagit emot ansökan och fått de kompletteringar som de har begärt. Byggnadsnämnden ska fatta beslut inom tio veckor. Nämnden kan förlänga tiden med tio veckor om det behövs på grund av utredningen i ärendet. Du får i så fall information om förlängningen innan den första tioveckorsperioden har gått ut.

Även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov har du rätt att få din åtgärd prövad om du vill det. Prövningen sker då som om åtgärden hade varit lovpliktig.

Lovet upphör att gälla om du inte har påbörjat åtgärden inom två år och avslutat den inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.



Behöver du göra en anmälan?

Även om åtgärderna inte kräver lov kan du behöva göra en anmälan. Det gäller till exempel när du ska:

- ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas
- installera eller väsentligt ändra hissar, eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp (när det gäller vatten och avlopp gäller kravet såväl byggnad som tomt)
- göra en ändring som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad
- göra vissa rivningsåtgärder
- underhålla värdefulla byggnader om det regleras i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Krav på anmälan gäller inte vissa lovbefriade åtgärder på en- och tvåbostadshus 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 enbostadshus.

Du behöver oftast göra en anmälan när du ska bygga en bygglovsbefriad takkupa.

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.

Många kommuner har blanketter för anmälan. Titta på kommunens webbplats om det finns speciella blanketter eller fråga kommunen.

Vad händer efter lovansökan eller anmälan?

Kontrollansvarig

När du ska bygga, riva eller utföra en markåtgärd behövs i många fall en kontrollansvarig.

Den kontrollansvarige:

- hjälper dig att upprätta förslag till kontrollplan
- ser till att kontrollplanen och gällande bestämmelser och villkor följs
- närvarar vid tekniska samråd, besiktningar och byggnadsnämndens arbetsplatsbesök
- dokumenterar sina byggplatsbesök
- ger ett utlåtande till dig och byggnadsnämnden som underlag för slutbeskedet.

Den kontrollansvarige ska ha en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras. Den kontrollansvarige ska dessutom vara certifierad av ett ackrediterat certifieringsorgan. På Boverkets webbplats hittar du en förteckning över certifierade kontrollansvariga.

Normalt krävs inte en kontrollansvarig om du uppför ett Attefallshus, en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter på ett en- eller tvåbostadshus eller inreder ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Men byggnadsnämnden kan besluta att det behövs.

Tekniskt samråd

När byggnadsnämnden har beslutat om lov eller tagit emot din anmälan ska de snarast kalla till ett tekniskt samråd. Vid samrådet går ni gemensamt igenom redovisningen av arbetets organisation och förslag till kontrollplan. Om byggnadsnämnden känner till att projektet kräver tillstånd av någon annan myndighet ska de upplysa dig om det. Byggnadsnämnden för protokoll under hela samrådet.

Normalt krävs inte tekniskt samråd om du uppför ett Attefallshus, en tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter på ett en- eller tvåbostadshus eller inreder ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Men byggnadsnämnden kan besluta att det behövs.

Kontrollplan

Kontrollplanen är ett dokument för kontrollen av bygget. Som byggherre ska du se till att det finns en kontrollplan som visar vilka kontroller som ska göras, vad som ska kontrolleras och vem som kontrollerar. Det ska framgå om kontrollen ska göras genom dokumenterad egenkontroll eller om den ska utföras av en certifierad sakkunnig.

Om kontrollplanen gäller rivningsåtgärder ska det finnas uppgifter om vilket farligt avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur både farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

Startbesked

Du måste ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden innan du får påbörja en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan. I startbeskedet fastställer byggnadsnämnden kontrollplanen, bland annat utifrån det som har kommit fram vid det tekniska samrådet. Byggnadsnämnden kan till exempel anse att byggherrens egenkontroll inte är tillräcklig utan behöver kompletteras med en certifierad sakkunnig. Nämnden fastställer också eventuella villkor för att få påbörja arbetena. Ett startbesked för lovpliktiga åtgärder upphör att gälla samma dag som beslutet om lov upphör att gälla. För anmälningspliktiga åtgärder, till exempel när du installerar en eldstad, upphör startbeskedet att gälla två år efter att startbeskedet gavs.

Arbetsplatsbesök

Byggnadsnämnden besöker oftast arbetsplatsen där åtgärderna utförs minst en gång under arbetets gång. De ska föra protokoll över besöket.

Slutsamråd

Om det har varit ett tekniskt samråd kallar byggnadsnämnden till slutsamråd när byggåtgärderna har avslutats. Då går man bland annat igenom hur kontrollplanen har följts.

Slutbesked

Byggnadsnämnden ger ett slutbesked när du har visat att alla krav är uppfyllda och nämnden inte har funnit någon anledning att ingripa. De åtgärder som du har angett i lovet eller anmälan ska anses vara slutförda i och med att slutbesked utfärdas. Du får inte ta i bruk en byggnad (till exempel flytta in i den) eller en annan anläggning förrän du har fått ett slutbesked.

Du kan få slutbesked även om mindre brister finns kvar. Byggnadsnämnden gör i så fall anmärkningar på bristerna, som du får åtgärda senare. Om det är fråga om en större brist kan nämnden ge ett tillfälligt slutbesked (interimistiskt slutbesked) som gäller fram tills du åtgärdat bristen eller gjort en nödvändig kontroll. När bristen är avhjälpt eller kontrollen är gjord provar nämnden slutligt frågan om slutbesked.



Delgivning och kungörelse

Byggnadsnämnden ska delge alla beslut om lov och förhandsbesked till den som sökt lov och annan part, till exempel fastighetsägaren. Kända sakägare och boende som har lämnat synpunkter som inte har blivit tillgodosedda ska också delges.

Delgivningen innehåller beslutet och information om hur man överklagar. Den kan lämnas eller skickas med brev eller e-post.

Beslut ska också kungöras i Post- och Inrikes tidningar, läs mer på Bolagsverkets webbplats: www.bolagsverket.se/poit.

Rågrannar (ägare till fastigheter som gränsar direkt till varandra) och övriga kända sakägare utan invändningar ska få kungörelsen i ett brev.

Kungörelsen informerar om beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet finns tillgängligt.

Överklaga ett beslut

Du kan överklaga byggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen. Det kan till exempel gälla beslut om att inte bevilja lov, liksom beslut om påföljder och ingripanden. Beslut att inte bevilja startbesked får överklagas enbart av sökanden i bygglovsärendet. Länsstyrelsens beslut kan i sin tur överklagas till mark- och miljödomstolen. Den sista instansen är Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt. Du har tre veckor på dig att överklaga om du har delgivits

beslutet och fyra veckor om du har fått kännedom om beslutet genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Om ett beslut inte överklagas vinner det laga kraft direkt efter den tiden.

Överinstansens beslut vinner laga kraft när tiden för överklagande av det beslutet har gått ut, om det inte har överklagats vidare. När ett beslut vinner laga kraft kan det inte längre överklagas.

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 byggbestämelse 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 beslut från byggnadsnämnden, inte tar bort en husvagn som är olovligt uppställd på tomten.

Vårda byggnaden

Vårda och underhåll byggnaden så att du bevarar dess grundläggande egenskaper. Anpassa underhållet till byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde samt till omgivningens karaktär. Se till att speciellt värdefulla byggnader bevarar sina särskilda värden. Om du vill byta ut något i fasaden, till exempel fönster eller portar, och det påverkar

byggnadens yttre utseende avsevärt måste du söka bygglov inom detaljplanlagt område.

Se även till att tomten är vårdad, oavsett om den är bebyggd eller inte. Sköt om den så att inte omgivningen eller trafiken störs och så att risken för olycksfall begränsas.

Avgifter

Byggnadsnämnden tar ut avgifter för beslut om lov, förhandsbesked, startbesked och slutbesked. Det gäller även tekniska samråd, slutsamråd, arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen. Avgifterna får inte

vara högre än kommunens genomsnittliga kostnad för åtgärderna. Det är kommunfullmäktige som beslutar om en taxa för avgifternas storlek. Vänd dig till byggnadsnämnden i din kommun om du vill veta hur stor avgiften är.

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.

Den här broschyren vänder sig i första hand till dig som har ett en- eller tvåbostadshus. Här får du kortfattad information om vad som gäller om du ska uppföra, ändra, underhålla eller riva byggnader eller anläggningar. Du får också veta vilka åtgärder som kräver bygglov och om du ska göra en anmälan eller inte. Du ansöker om lov hos kommunens byggnadsnämnd. Dit vänder du dig också om du har frågor.

Mer information om kontrollansvariga finns i Boverkets broschyr "Behöver jag en kontrollansvarig för att bygga eller riva?"



Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende