



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



Behöver jag söka
bygglov, rivningslov eller marklov?

Ny plan- och bygglag gäller från 2 maj 2011

Den 2 maj 2011 kom en ny plan- och bygglag som ska göra det enklare för dig som söker lov eller gör en anmälan. Det finns fyra viktiga nyheter som påverkar bygglovsprocessen:

- I bygglovet prövas att byggnaden är tillgänglig.
- Den kontrollansvarige ska alltid vara certifierad.
- Byggnadsnämnden måste ge ett startbesked innan du får påbörja bygget.
- Det krävs ett slutbesked innan du får använda byggnaden.

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.



Bygglov – så fungerar det

När du vill bygga en ny byggnad eller bygga till måste du söka bygglov hos kommunens byggnadsnämnd. Vid vissa andra ändringar och ombyggnader måste du också söka bygglov eller göra en anmälan. Du behöver också ansöka om rivningslov eller marklov när

du till exempel ska riva en byggnad. Här får du veta hur du gör.

Vi vänder oss i första hand till dig som har ett en- eller tvåbostadshus och ska göra någon slags byggåtgärd. Om du har frågor ska du alltid vända dig till byggnadsnämnden i din kommun.

Översikt

Vad ansvarar byggherren för?	4
Vad ansvarar byggnadsnämnden för?	4
När behöver jag söka lov?	5
Bygga nytt	5
Bygga till	6
Göra en annan ändring	7
Ändra varsamt	8
Riva och ändra tomten	8
När behöver du inte bygglov?	10
Minskad eller utökad bygglovsplikt	12
Tidsbegränsat bygglov	12
Förhandsbesked	12
Så här söker du bygglov, rivningslov och marklov	13
Behöver jag göra en anmälan?	14
Vad händer efter lovansökan eller anmälan?	15
Delgivning och kungörelse	17
Överklaga ett beslut	17
Om du bryter mot lagen	18
Avgifter	18
Vårda byggnaden	18
Vilka planer påverkar mig	19

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 kraven i plan- och bygglagstiftningen. Du ansvarar för att kontrollera byggandet under hela processen.

När du söker bygglov ska du beskriva var du ska bygga och byggnadens utformning. Som byggherre ska du se till

att byggnaden följer kraven i plan- och bygglagstiftningen. Kraven ska uppfyllas även om du inte behöver bygglov eller behöver göra en anmälan.

Plan- och bygglagstiftningen ställer minimikrav men det är inget som hindrar att du bygger ännu bättre.

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. Byggnadsnämnden ska se till att du som byggherre tar ditt ansvar. De får stoppa ett bygge om arbetet strider mot reglerna.

Byggnadsnämnden är skyldig att stoppa ett byggnadsarbete som medför fara för människors liv eller hälsa. Byggnadsnämnden kontrollerar att reglerna följs 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 jag söka lov?

Du behöver vanligtvis söka bygglov för att:

- bygga en ny byggnad eller flytta en befintlig byggnad till en ny plats
- bygga till en byggnad
- göra vissa ändringsåtgärder, till exempel inreda ytterligare en bostad eller använda en byggnad på ett nytt sätt.

Du kan också behöva lov för att:

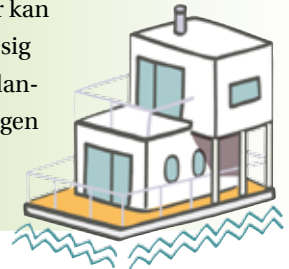
- riva en byggnad eller en del av en byggnad
- ändra tomtens utseende, till exempel genom att schakta bort eller fylla på jord, fälla träd eller plantera skog.

Bygga nytt

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

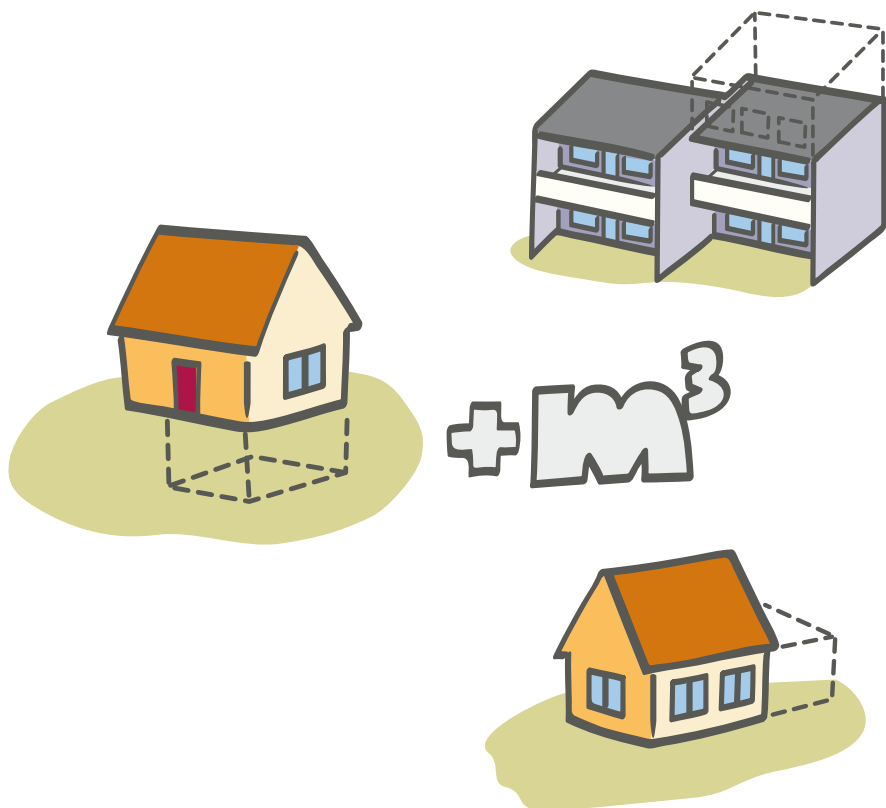
En byggnad är ...

... 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

Tillbyggnader kräver oftast bygglov.
Hit räknas allt som ökar byggnadens
volym, även att glasa in en uteplats
under skärmtak.



Göra en annan ändring

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

- ändra utseende på byggnaden genom att måla om den i en annan färg, byta fasadbeklädnad eller byta material på taket. Läs om särskilda bestämmelser för en- och tvåbostads-hus för att måla om hus, se sidan 10.

Om du ska inreda byggnaden med någon ytterligare bostadslägenhet eller lokal för handel, hantverk eller industri måste du söka bygglov. 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 kraven blir uppfyllda. När byggnadsnämnden tar ställning till din bygglovsansökan kontrollerar de också att du har tillgodosett kraven på varsamhet.

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

Riva och ändra tomten

Inom detaljplan behöver du 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 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.



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, friluftsbad golfbanor och vissa vindkraftverk
- upplag eller materialgårdar, som permanent uppläggning av bilar, 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.

Tänk också på att ...

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

När behöver du inte bygglov?

Du behöver inte bygglov när du ska:

- anordna en skyddad uteplats
- anordna ett skärmtak
- bygga en friggebod.

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.

Du får också utan bygglov anordna skärmtak över uteplatser, altaner, balkonger eller entréer om skärmtaken tillsammans inte är större än 15 m². Skärmtaken får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

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 m². Den högsta höjden från mark till taknock får vara 3,0 meter. Byggnaden eller byggnaderna får inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Boden ska anpassas till omgivningen. I vissa fall kan kommunen kräva bygglov för att få uppföra en friggebod i en värdefull miljö.

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 bebyggas.

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.

Inom område med detaljplan

Inom ett område med detaljplan får du utan bygglov måla om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på en- och tvåbostadshus. Men åtgärderna får inte ändra byggnadens eller områdets karaktär väsentligt.

Utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse

Utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse behövs inte bygglov om du ska göra mindre tillbyggnader av bostadshus och komplementbyggnader. Du får också 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. Men om du bygger närmare gränsen än 4,5 meter måste berörda grannar medge det. Nekar grannarna får bygg-

nadsnämnden avgöra genom att du ansöker om bygglov.

Sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller bara skiljs åt av väg, gata eller parkmark. Kontakta byggnadsnämnden om du är osäker på vilken typ av område det gäller.



Minskad eller utökad bygglovsplikt

Kommunen kan besluta om minskad eller utökad bygglovsplikt. Det framgår i så fall av kommunens 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 i din kommun.

Tidsbegränsat bygglov

Du kan få ett tidsbegränsat bygglov för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla krav för ett bygglov, om du begär det. Giltighetstiden anges i lovet. Den lovgivna tiden som

anges får vara högst fem år men kan förlängas med fem år i taget.

Den sammanlagda tiden får normalt inte överstiga tio 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.

Byggnadsnämnden är bunden av sitt besked om du lämnar in en ansökan om bygglov inom två år från den dag förhandsbeskedet vann laga kraft. Det betyder att beslutet om förhandsbesked inte längre kan överklagas.

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.
- Föreslå vem som ska vara kontrollansvarig, se sidan 15.
- 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 jag 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, rökanaler, 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.

Anmälan ska dock alltid ske om åtgärden innebär en ändring av bärande konstruktioner.

En anmälan ska vara skriftlig och skickas till byggnadsnämnden.

Se till att den innehåller de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Den ska också innehålla uppgifter om dina (byggherrens) person- eller organisationsnummer, namn och adress, fastighetens beteckning och när arbetena ska påbörjas. 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 detta. 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 alla som är certifierade. Byggnadsnämnden får göra undantag från kravet på certifiering fram till den 1 januari 2013, om det finns särskilda skäl.

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 projektet kräver tillstånd av någon annan myndighet ska byggnadsnämnden upplysa dig om det. Byggnadsnämnden för protokoll under hela samrådet. Om du har begärt ett samråd eller om det krävs en kontrollansvarig kallar byggnadsnämnden alltid till samråd.

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 du själv ska göra kontrollen genom din dokumenterade 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

Efter det att startbeskedet är lämnat ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka arbetsplatsen där

åtgärderna genomförs. Byggnadsnämnden ska föra protokoll över besöket.

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 det finns kvar mindre brister. 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 som gäller fram tills du åtgärdat bristen eller gjort en nödvändig kontroll (interimistiskt slutbesked). När bristen är avhjälpd eller kontrollen är gjord prövar 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 skickas med brev eller e-post.

Beslut ska också kungöras i Post- och Inrikes tidningar, se: 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 eller slutbesked får överklagas enbart av sökanden. 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 byggbe-

stämmelse ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

Det kan till exempel vara om någon gör en bygglovpliktig tillbyggnad utan lov. Det kan också vara om någon, efter beslut från byggnadsnämnden, inte tar bort en husvagn som är olovligt uppställd på tomt.

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.

Vårda byggnaden

Vårda och underhåll byggnaden så att du bevarar dess grundläggande egen-

skaper. 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 detaljplanelagt 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.

Vilka planer påverkar mig?

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.

Du får här kortfattad information om vad som gäller om du ska uppföra, ändra, underhålla eller riva byggnader eller anläggningar. Här får du 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.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende