

Viktigt att veta om attefallsåtgärder

Du som har ett en- och tvåbostadshus får genomföra vissa byggprojekt utan bygglov. Däremot måste du göra en anmälan och få startbesked. Projekten brukar kallas attefallsåtgärder. Observera dock att det finns områden i Nacka som är undantagna från reglerna.

Vilka åtgärder får göras?

Komplementbyggnad och komplementbostadshus

I bostadshusets omedelbara närhet får du bygga en eller flera fristående attefallshus. Det kan vara ett komplementbostadshus (bostadshus) eller en komplementbyggnad som garage, förråd, gäststuga eller liknande. Den totala byggnadsarean får vara högst 30 kvadratmeter och den högsta tillåtna höjden (taknockshöjd) är 4,0 meter. Avståndet till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter.



Illustration av avstånd (Boverket).

Tillbyggnad om högst 15 kvadratmeter

Du får göra en tillbyggnad om högst 15 kvadratmeter bruttoarea. Tillbyggnaden får inte vara högre än höjden på det befintliga husets taknock (takkonstruktionens högsta del). Avståndet till tomtgräns ska vara minst 4,5 meter.

Högst två takkupor

Du får bygga högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Om det redan finns en takkupa får du bygga en till. Den sammanlagda bredden på takkuporna på huset får vara högst hälften av längden på taket, mätt från gavel till gavel.

Om ingrepp i den bärande konstruktionen (exempelvis takstolar och balkar) görs behöver du även söka bygglov. Det betyder att de flesta takkupor behöver både anmälan och bygglov. Du ansvarar själv för att kontrollera att takkuporna uppfyller samtliga krav oavsett om åtgärden behöver anmälan – och/eller bygglov.

Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus

Du får inreda ytterligare en bostad i ditt enbostadshus. Plan- och bygglagens krav på tillgänglighet ska uppfyllas.

Du behöver göra anmälan. Om du vill göra yttre ändringar, till exempel sätta in ett nytt fönster eller en ny dörr, behöver du söka bygglov.

Byggregler

Ett attefallshus ska följa Boverkets byggregler (BBR) och Boverkets konstruktionsregler (EKS). Reglerna är olika beroende på vad ett attefallshus ska användas till. Högst krav ställs om attefallshuset ska användas som en komplementbostad för permanentboende. Då ska alla funktioner som hör till en bostad finnas, exempelvis inredning och utrustning för matlagning och personlig hygien. Ett attefallshus för permanentboende ska också vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kontakta Stadsbyggnadsservice om du är osäker om vilka krav som gäller. Då får du också vägledning om vilka ritningar och andra dokument du behöver skicka till kommunen.

Kulturmiljövärden och andra tillstånd

För attefallshus gäller normalt att åtgärderna får utföras oavsett vad som står i detaljplanen gällande till exempel hur stor area som får bebyggas på tomten. Ett attefallsbygge får också genomföras om det redan finns friggebod på tomten. Inom de områden i Nacka som klassas som särskilt värdefulla kulturmiljöer är attefallsåtgärder inte möjliga. Inom riksintresseområden och där detaljplanen anger att det finns särskilda kulturhistoriska värden gör kommunen en bedömning av om det är möjligt.

[Webbkarta: Områden med värdefull kulturmiljö](#)

I områden med strandskydd får man bara bygga enligt attefallsreglerna om man först fått dispens från strandskyddet. Om du planerar att fälla träd, schakta eller fylla upp mark kan du behöva söka marklov.

[Om strandskydd och strandskyddsdispens](#)

[Ansökan om marklov](#)

Om komplementbyggnaden ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp behöver du anmäla det och betala en engångsavgift.

[Om vatten och avlopp i komplementbyggnad](#)

Närmare en granntomt?

Grannar kan godkänna att komplementbyggnader och tillbyggnader placeras närmare deras tomtgräns än 4,5 meter. Ett sådant godkännande måste ges av samtliga delägare av grannfastigheten. Är grannen kommunen kan ett sådant medgivande inte utfärdas.

Medgivande görs genom att dina grannar undertecknar direkt på situationsplanen samt fasadritningar. Det är den sökande som hämtar in grannars medgivande.

Placering närmare allmän plats än 6 meter?

Byggnadens höjd ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, utgår man från allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl ger anledning till annat.

Din anmälan

Du gör anmälan av ett attefallsbygge enklast med kommunens e-tjänst. Ta reda på vilka ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behöver skickas med innan du börjar. Du ska bland annat bifoga ett förslag till kontrollplan.

Det krävs normalt ingen kontrollansvarig för de bygglovsbefriade åtgärderna för en- och tvåbostadshus som kräver anmälan. Byggnadsnämnden kan dock besluta att kontrollansvarig krävs. En kontrollansvarig krävas om åtgärden är komplicerad och byggnadsnämnden bedömer att byggherren inte kan uppfylla sitt ansvar utan stöd av en kontrollansvarig.

Du behöver ett startbesked för att sätta igång med bygget. När det är klart ska du höra av dig till kommunen för att få ett slutbesked. Du kan söka om slutbesked via vår e-tjänst.

Sidan uppdaterades:

8 oktober 2021 KL 8:39