



## Bygglov och bygganmälan - en orientering för dig som vill bygga i Eskilstuna kommun

Bor man i eget hus vill man ibland förnya sitt hem genom om- eller tillbyggnation. Men får man göra förändringar i sitt hus utan bygglov och i så fall vilka?

Numera får man faktiskt göra en hel del utan att söka bygglov, men som regel måste man ändå göra en bygganmälan. Här kommer en liten fingervisning om vad som gäller för småhus och fritidshus. Känner man sig osäker så gäller alltid regeln att det är bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite.

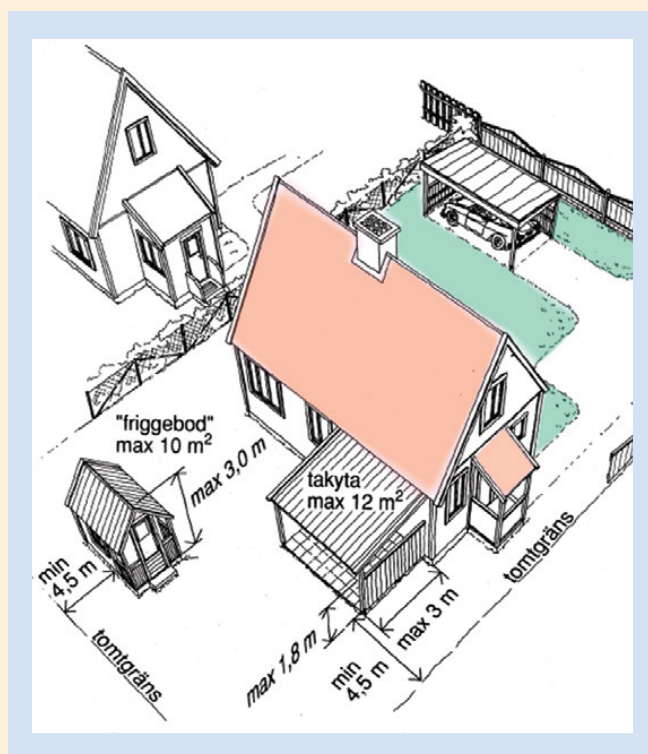
Kontakta gärna miljö- & byggförvaltningen för att fråga om råd - det kan löna sig i slutänden.

**B**ehöver du bygglov? I Eskilstuna är det miljö- och byggförvaltningen man vänder sig till när det gäller bygglov och bygganmälan. Hit kommer under ett år ca 500 ansökningar om bygglov och något fler bygganmälningar, men förfrågningarna är många fler.

Plan- och bygglagen gäller rikstäckande, men det förekommer lokala tillämpningar. Dessutom finns särskilda regler nära stränder och vägar, i kulturhistoriska miljöer, intill fornlämningar och kraftledningar. Hos miljö- och byggförvaltningen kan man få besked om man bor i ett sådant område.

Grundregeln är att bygglov krävs för ny- och tillbyggnad. Det finns dock undantag. Även om man inte behöver bygglov är det i de flesta fall nödvändigt med en bygganmälan, som skall göras senast tre veckor före byggstart.

**A**nmälan och/eller bygglov? Enkelt förklarat så innebär en ansökan om bygglov en prövning om ansökan stämmer överens med den översikts- och detaljplan som är beslutad i kommunen. En bygganmälan kan mer liknas vid en teknisk prövning utifrån samhällets kvalitetskrav.



Beträffande handläggningstiderna så har givetvis vi på miljö- och byggförvaltningen uppdraget att behandla alla ärenden så skyndsamt som möjligt. Generellt kan man dock säga att ju bättre underlag man lämnar in desto snabbare kan ärendet handläggas. Det är aldrig fel att vara ute i god tid, i synnerhet när man närmar sig våren, då de flesta ansökningar börjar strömma in.

**B**ygganmälan för inomhusjobb. För att flytta eller ta bort bärande väggar inomhus krävs en bygganmälan. Det gäller även om man flyttar kök eller badrum, inreder vinden. Installerar man nya eldstäder, förändrar vatten och avlopp, rökkanaler och ventilationsanordningar måste detta dokumenteras med exempelvis planritningar.

**Inget bygglov behövs.** Utomhus finns det en del som är tillåtet att göra utan bygglov kring en- och tvåbostadshus. Exempelvis får man:

- På tomten uppföra två friggebodar med en sammanlagd yta av max 10 m<sup>2</sup>. Boden får dock inte vara högre än 3 meter till taknock och ligga närmare grannens tomt än 4,5 meter.
- Bygga en skyddad uteplats, mur eller plank, med en maximal höjd av 1,8 meter. Uteplatsen måste ligga i anslutning till bostadshuset och inte sträcka sig längre ut än 3 meter. Här gäller också 4,5 metersregeln till grannen.
- Bygga skärmtak över entré, balkong, uteplats eller altan, om takets yta inte överstiger 12 m<sup>2</sup>. 4,5 metersgränsen gäller även här.
- Utanför samlad bebyggelse får man som regel göra mindre tillbyggnader utan bygglov. Bygganmälan krävs dock om man också gör installationer.
- Om man målar om huset i ungefär samma kulör behövs inget bygglov.

**Dags för bygglov.** Några vanliga exempel när en ansökan om bygglov är nödvändig.

- För radhus gäller alltid bygglovsförfarande och bygganmälan.
- För att uppföra byggnad eller anläggning. Om det rör sig om en obobodd tomt måste man ha bygglov också för friggebod även om den är mindre än 10 m<sup>2</sup>.
- För tillbyggnad på hus i detaljplanelagt område, oavsett hur stor eller liten den är eller i vilken riktning, exempelvis gräva ur för källare, bygga på en våning, bygga uterum eller bygga in en balkong.
- Om man tänker ändra användningen av en byggnad, exempelvis göra kontor av bostad. Detta gäller även om man inte tänker bygga om eller till.

- När man avser ändra på en byggnad och inreda till bostad, ordna lokal för handel, hantverk eller industri.
- Vid uppförande av plank.
- När man tänker byta ur ett litet fönster till ett stort eller ta upp ett fönster där det inte funnits något tidigare.
- När man tänker byta fasad- eller taktäckningsmaterial.
- Måla om huset till helt annan kulör så att husets karaktär väsentligen förändras.
- Marklov krävs i detaljplanerat område om man genom schaktarbeten eller fyllning avsevärt ändrar tomtens höjdläge.
- Vid rivning av byggnad, helt eller delvis, krävs rivningslov inom detaljplan. Rivningsanmälan behövs dock i flertalet fall.

**Undantag finns.** Reglerna för vad som är tillåtet att göra med hus och tomt är mindre stränga om man bor en bit utan- för samlad bebyggelse eller detaljplanerat område. Här kan man tillåtas göra smärre tillbyggnader, bygga mindre garage och uthus i omedelbar närhet till bostadshuset och bygga boden större än 10 m<sup>2</sup>, utan att för den skull behöva ansöka om bygglov. Däremot kan bygganmälan behövas. Har man grannens medgivande kan man också få lov att bygga närmare tomtgränsen än 4,5 m.

**Alltid säkrast att fråga.** Men, som sagt, det är bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite. Det kan t.o.m. löna sig att ställa sina frågor till någon på miljö- och byggförvaltningen. Kanske kan man få värdefulla synpunkter på sådant man själv inte tänkt på eller få kunniga råd och tips som man kan ha stor nytta av. En extra avgift om 4 gånger bygglovsavgiften tas ut om man "glömmer" ansöka om bygglov.

**Det är gratis att fråga, men det kostar att synda.**

**Mer information finns att läsa på Eskilstuna kommuns hemsida [eskilstuna.se](http://eskilstuna.se).  
Här finns också möjlighet att fylla i blanketter i datorn för utskrift.**

**Ring gärna för att boka tid innan ni besöker oss.**