

GUIDE

Att bygga attefallshus



BIMHOUSE

BIMHOUSE AB, ÅREVÄGEN 55, 837 52 ÅRE
TEL 070-890 65 80, BIMHOUSE.SE, ORGNR 559045-3030

1

Du kontaktar kommunen och väljer och anpassar ditt hus.

Börja med att **kontakta kommunen** för att höra om du alls får bygga på din fastighet, det råder lite olika regler kring det. Nästa steg är att välja hus. Ska det vara **nyckelfärdigt eller lösvirke**? Ska huset vara ett **komplementbostadshus eller komplementbyggnad**? Tänk också på att **anpassa attefallshuset** till omgivningarna.

Kontakta kommunen

Kontrollera med kommunen att er fastighet inte är undantagen bygglovsfriheten. Vissa områden är det, exempelvis marker som är värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. I sådant fall kan det krävas ett bygglov även för attefallshuset. Vad som gäller skiljer sig lite från kommun till kommun. Ett tips är att kolla in den interaktiva web-tjänsten Bygglovsguiden som många kommuner har anslutit sig till, kanske finns din kommun med?

Nyckelfärdig eller lösvirke?

Fördelarna med ett massproducerat, nyckelfärdigt hus är priset. Om önskemålet är att sätta upp ett attefallshus som det bara är att kliva in i, kan du som kund förmodligen tjäna lite på att köpa massproducerat. Men om du skulle vilja anpassa huset efter omgivningen, har personliga önskemål och skulle vilja förändra något i huset kommer kostnaden förmodligen att dra iväg.

Trots vad många tror blir slutkostnaden högre för ett nyckelfärdigt attefallshus, än för ett lösvirkesbyggt. Kostnaden för att ta hjälp av en arkitekt och få kompletta ritningar och anlita en snickare att uppföra huset är betydligt lägre än att köpa ett färdigbyggt hus, men det kräver lite mer engagemang av dig som kund. Du behöver ta in offerter, anlita hantverkare, du behöver själv välja fönster, dörrar, olika material, kök och så vidare. I slutändan har du ett hus som du själv har varit med och byggt.

Komplementbyggnad eller komplementbostadshus

Det är stor skillnad på om attefallshuset ska användas som en komplementbyggnad, som till exempel ett gästhus, förråd eller ateljé eller som ett komplementbostadshus. Mycket förenklat ställs samma krav på komplementbostadshuset som på en permanent bostad och den har även samma standard. En komplementbyggnad däremot är en enklare byggnation.

En förenklad förklaring till skillnaden mellan en komplementbyggnad och ett komplementbostadshus är att det senare är ett permanentboende i miniatyr. Huset har samma standard, och det ställs samma krav, som på ett permanentboende. Komplementbyggnaden, som kan användas som gästhus, förråd eller ateljé, behöver inte ha samma boendestandard.

Ett attefallshus är alltid en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, det vill säga ett komplement till en tidigare fastighet. Det måste alltså finnas en bostad på fastigheten sedan tidigare. I sin ansökan till byggnadsnämnden redovisar man om det är ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad man vill bygga.

För att attefallshuset ska bli godkänt i byggnadsnämnden ska det uppfylla specifika krav enligt PBL (plan- och bygglagen), BBR (Boverkets Byggregler) och EKS (Boverkets konstruktionsregler).

Så här specificerat är bostadskravet på ett komplementbostadshus

I huset ska finnas:

- Utrymme för personlig hygien
- Inredning och utrustning för personhygien
- Inredning och utrustning för matlagning minst 1,80 meter bred
- Plats för ytterkläder i kapphylla minst 0,4 meter brett
- Utrymme för förvaring minst 1,20 meter bredd
- Tillgång till låsbart utrymme utomhus att förvara säsongsutrustning i
- Tillgång till förråd i närheten för förvaring av t ex cykel
- Tillgång till tvättstuga om det saknas tvätt- & torkmöjlighet i bostaden

Mer i detalj ska komplementbostadshuset ska bland annat uppfylla:

- estetiska krav på god form, färg, material, liksom lämplighet vilket betyder att huset ska passa in i omgivningen samt att planlösningen ska ge rätt bostadsfunktioner och att dessa är tillgängliga (se Bostadskrav, nedan).
- att energihushållning och värmeisolering uppnås. Det finns ett modifierat energikrav vilket är ett genomsnittligt värde på klimatskalet på max 0,33 W/m², K.
- att bärförmåga, stadga och beständighet uppfylls. Det betyder att huset ska dimensioneras, beräknas och redovisas enligt gällande konstruktionsregler.
- att säkerhet i händelse av brand uppnås. Brandsäkerhetskraven handlar bland annat om avstånd mellan hus, storlek på fönsterytor och brandklasser på material.
- att skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö uppfylls. Detta betyder att ventilation ska utformas med mekaniskt luftflöde på 0,35 l/s per m², badrum/våtrum ska byggas fuktsäkert, vatteninstallationer ska utformas säkert och avlopp ska anslutas till kommunens avlopp eller till enskilt avlopp.
- att säkerhet vid användning åtföljs. Bostaden ska utformas så att fallrisk, klämrisk mm elimineras. Ett exempel är att fönster med lägre bröstning än 60 cm ska ha säkerhetsglas.
- att skydd mot buller uppnås, exempelvis ska avståndet till järnväg vara minst 30 m.
- Kravet på att huset inte får påverka grundvattnet eller omgivningen med fara för hälsa och säkerhet eller innebära betydande olägenhet.

Det ställs också **krav på tillgänglighet** för komplementbostadshus. Dessa regleras i BBR och rör storlek på dörröppningar, avstånd mellan vägg och möbler, svängrum framför dörrar, i rum och liknande. Det ska finnas utrymme för rullstol och medhjälpare i WC/Dusch men också till exempel framför säng, vid dörrar och bord. Dessa krav kan vara svåra att uppfylla då alla bostadsfunktioner ska få plats på de relativt få kvadratmeter som bostadsytan är.

Boverkets definition

Skillnaden mellan en komplementbyggnad och ett komplementbostadshus slogs fast av Boverket 2019. I och med Boverkets förtydligande, ska inte den kommunala byggnadsnämnden kunna ifrågasätta om byggnaden är ett gästhus, fritidshus eller permanentbostad.

Från Boverkets hemsida (20190701)

En gäststuga är en komplementbyggnad medan en självständig bostad är ett komplementbostadshus. Byggherren ska alltid uppge vad attefallshuset ska användas till i sin anmälan. Byggnadsnämnden ska inte ifrågasätta om byggnaden är ett gästhus, fritidshus eller en permanentbostad. Nämnden kan inte utifrån byggnadens storlek och vilka funktioner som finns göra en annan bedömning av användningen än den användning som byggherren har angett. Både gäststugor och fritidshus får ha både kök och badrum utan att det är en permanentbostad. Om det i efterhand framkommer att attefallshuset inte används till det som byggherren uppgett i anmälan får byggnadsnämnden ingripa genom tillsyn.

Anpassa huset till omgivningarna

Om du väljer ett attefallshus som passar in med omgivningen ökar både det estetiska och det materiella värdet. Det kan vara ett färdigritat hus med rätt proportioner, material, kulör eller ett arkitektritad hus. Väljer du ett arkitektritad hus kan du i dialog med arkitekten få råd kring både gestaltning och byggnation samt få dina egna idéer bekräftade men även möjlighet att utveckla dem.



BimHouse upprättar kontrakt och förbereder och skickar handlingar och vad mer?

3

Du skickar in anmälan och begär in offerter.

När du har fått klartecken kring fastighetsfrågan från kommunens sida är det dags att **skicka in anmälan** till byggnadsnämnden. I anmälan ska en rad olika handlingar och ritningar ingå, de hjälper vi dig att sammanställa. I det här läget börjar det också bli dags att **anlita hantverkare**.

Anmälan

I en anmälan eller bygglovsansökan ska det framgå att samtliga tekniska krav blir kontrollerade i projektet. Det påvisas genom ritningar, beskrivningar och kontrollplan. Ritningarna skall vara fackmässigt utförda, måttsatta och skalenliga. Vid köp av ritningar och konstruktionshandlingar från BimHouse är det enkelt att färdigställa de handlingar som kommunen kräver.

Följande handlingar ska ingå i anmälan:

- Ansökningsblankett
- Situationsplan, skala 1:400 eller 1:500 (Byggnaden inritad på en nybyggnadskarta)
- Planritningar, skala 1:100
- Sektionsritningar, skala 1:100
- Fasadritningar, skala 1:100
- Kontrollplan, samt om byggnadsnämnden beslutar att det behövs, en avtalad certifierad kontrollansvarig

Kommunen kan också kräva in:

- U-värdesmedelberäkning (genomsnittligt U-värde för samtliga byggnadsdelar som tak, fönster, väggar, dörrar och golv)
- Konstruktions- och dimensioneringsberäkningar
- Teknisk beskrivning (uppgifter om byggnadens bärande stomme, energihushållning, ventilationssystem, vatten- och avloppsinstallationer)
- Funktionsmåttssritning enligt tillgänglighetskraven och markplaneringsritning
- Redovisning av uppvärmnings- och ventilationssystem
- Brandskyddsbeskrivning

Bygga attefallshus själv eller anlita hantverkare

Eftersom våra ritningar och materiallistor beskriver i detalj vad som ska byggas och hur mycket material som krävs är det enkelt att handla upp hantverkare eftersom. Glöm inte att skriva kontrakt med hantverkarna om:

- 1) Vad som skall göras – genom tydliga och utförliga byggritningar
- 2) När skall det göras, när ska bygget starta och vara färdigt – en tidsplan.

Om du har ambitionen att bygga själv är våra bygghandlingar, vägguppställningar och 3D-modeller av hus och stomme till stor hjälp. Men överskatta inte din förmåga – ta hjälp där du behöver!



BimHouse vad händer här då?

5

Du får ett startbesked och bestämmer hur du ska bygga.

Innan du börjar bygga måste du ha ett **startbesked**. Vid det laget har du förmodligen även kommit fram till vilken **husgrund** attefallshuset ska ha och även vilken **stomtjocklek och isolering** det ska ha. De sistnämnda är viktiga för att kraven på låg energiförbrukning ska uppfyllas. Du kan läsa mer om energikraven här.

Startbesked

När du gjort anmälan till byggnadsnämnden får du förhoppningsvis ett startbesked. Först då får du sätta spaden i marken.

Det är endast sökanden (byggherren) i ett bygglovsärendet som kan överklaga ett beslut om startbesked. Grannen kan däremot anmäla till kommunen och ifrågasätta om det nyuppförda huset följer lagen och föreskrifterna. Byggnadsnämndens har tillsynsansvar och prövar frågan.

Grunden – platta på mark eller plintar?

Den vanligaste formen av grundläggning är en platta på mark. Men det går också att ställa huset på plintar eller plattor vilket är en mer ekonomisk lösning på kort sikt. Grundläggning på grus eller makadambädd är nästan lika bra som grundläggning på berg. Vid grundläggning på dålig mark som lera eller annat fuktbindande material är tjälskjutning ett problem. Det går att lösa genom antingen plintar som förs ner till frostfritt djup eller genom att gräva ur och ersätta det dåliga, fuktbindade materialet med väldränerat icke tjälskjutande material.

Isolering, stomme och u-värde

Med rätt dimensionerad trästomme får du en välisolerad byggnad som även är rätt dimensionerad efter aktuell snözon. BimHouse erbjuder idag två stomalternativ –145(+45) mm samt 120(+45)mm. Av miljö- och energiskäl rekommenderar vi 145+45 mm isolering för alla som ska använda huset vintertid, oavsett var man bor i landet. 120+45mm rekommenderar vi för byggnader som ska användas som fritidshus eller gäststuga under sommarhalvåret. På förfrågan kan vi också erbjuda attefallhus med en stomme på 170(+45)mm. Att öka stomdimensionen från 145 till 170mm medför att det genomsnittliga U-värdet ökar med ungefär 3-4%.

Till ett gästhus eller ateljé som ska användas sommartid kan en 120-stomme räcka.

Vad det gäller kostnad för isolering och stomtjocklek är det stor skillnad mellan olika leverantörer. Jämför!

ENERGIKRAV

Enligt Boverkets byggregler (BBR) får en byggnad inte använda mer än ett visst antal kilowattimmar per kvadratmeter och år. Dagens energikrav kommer successivt höjas, förmodligen mot målet att framtidens hus ska ha nära-noll energianvändning.

Kravet på energianvändning är olika beroende på var i Sverige byggnaden står, om det är en bostad eller lokal samt om den värms upp med el eller inte. Boverket har delat upp Sverige i tre olika klimatzoner. Rockwool (leverantör av isoleringsmaterial) rekommenderar exempelvis att en yttervägg i klimatzon 3 (södra Sverige) bör ha ett U-värde på 0,13 vilket innebär en isoleringstjocklek på cirka 300mm.

Många av våra hus har stora fönsterpartier. En kvadratmeter fönster släpper ut ungefär lika mycket värme som 4 m² vägg. Det betyder att det är viktigt att välja fönster med lågt U-värde för att få ett energismart hus.

ENERGIBEHOV

För hus som har en golvyta större än 50 m² är det byggnadens totala energibehov som är avgörande.

För byggnader med mindre yta än 50 m² är det klimatskalet (väggar, fönster, dörrar och tak) som får ha ett maximalt u-värdet på 0,33 w/m²,K.



BimHouse vad händer här då?



Du får ett slutbesked.

För att få flytta in måste du ha fått ett **slutbesked**. Begäran om slutbesked lämnar du till byggnadsnämnden som, för kunna utfärda slutbeskedet, kontrollerar att det du uppgivit i startbeskedet överensstämmer med hur huset blev.

