🌿 Frågor till kommunen

Du kan använda denna lista som stöd när du kontaktar kommunen.
Du behöver inte förstå allt i detalj – det viktigaste är att få en tydlig bild av vad som gäller för din fastighet.
Du kan gärna ha denna lista framför dig under samtalet.

För att kunna ta fram ett förslag är det viktigast att få en tydlig bild av planförutsättningar, takkupor, användning och kartunderlag.

🌿 Planförutsättningar

• Finns det en detaljplan eller områdesbestämmelser för fastigheten?

• Hur stor byggrätt har fastigheten (BYA)?
(hur stor yta på tomten får bebyggas, inklusive huvudbyggnad och komplementbyggnader)

• Hur mycket av byggrätten är redan utnyttjad?

• Vilka bygglovsbefriade attefallsåtgärder får göras på denna tomt?

• Finns tidigare tillbyggnader eller komplementbyggnader registrerade som påverkar byggrätten?

• Vid bygglovsbefriad fasadändring – vad innebär kravet ”varsam ändring” för min fastighet?

• Finns begränsningar i byggnadshöjd, nockhöjd eller antal våningar?

• Finns krav på färdig golvhöjd (FGH)?

• Finns regler kring takform, taklutning eller takmaterial?

• Finns regler kring fasadmaterial, färg eller utformning?

• Finns prickad mark där byggnation inte är tillåten
(inklusive bygglovsbefriade åtgärder)?

• Finns krav på anpassning till området eller kulturvärden?

• Hur nära tomtgräns får jag bygga?
(ofta ca 4,5 m, men kan variera – krävs grannes godkännande om närmare?)

🌿 Takkupor

• Får takkupor byggas på huset?

• Hur många takkupor får byggas utan bygglov?

• Finns begränsningar i storlek eller utformning?

🌿 Användning

• Är fastigheten klassad som fritidshus eller permanentboende?

• Är permanentboende tillåtet?

• Vilken användning är tillåten enligt detaljplanen?
(t.ex. enbostadshus, tvåbostadshus, radhus eller annan bostadstyp)

• Är det tillåtet med fler än en bostad på fastigheten?

• Finns krav på vatten och avlopp?

• Finns befintliga anslutningar för vatten, avlopp och el?

🌿 Övrigt

Frågor kommunen oftast kan svara på:

• Finns det några krav på parkering eller infart som kan påverka placeringen av byggnaden?

• Finns riktlinjer för dagvattenhantering på tomten?

• Finns det några skydd eller naturvärden som påverkar vad jag får bygga på tomten?
(t.ex. strandskydd, skyddad natur eller andra restriktioner)

• Vid strandskydd, kan strandskyddsdispens sökas?
(gäller vanligtvis för tomter inom ca 0–300 m från vatten)

Frågor som ibland kräver vidare utredning:

• Finns kända markförhållanden eller geotekniska utredningar för området?

• Finns kända servitut eller ledningar som påverkar fastigheten?
(kan även kontrolleras via Lantmäteriet och Ledningskollen)

• Finns risk för översvämning på tomten och finns rekommenderad nivå för färdig golvhöjd?
(gäller oftast fastigheter nära vatten eller i lågt liggande områden)

🌿 Kartunderlag

• Behöver jag en nybyggnadskarta för mitt projekt?

(Nybyggnadskarta behövs oftast vid nybyggnation,
Vid tillbyggnad räcker det ofta med enklare kartunderlag som kan tas fram via kommunen eller nätet.)

🌿 Be gärna om

• detaljplan med planbestämmelser
• fastighetskarta eller nybyggnadskarta
• tidigare ritningar på huset
• eventuella gestaltningsprogram

🌿 Observera

Kommunen har vanligtvis god kännedom om planförutsättningar och byggrätt, medan frågor under “Övrigt” ibland kan kräva vidare utredning.

Du behöver inte ha alla svar – det viktigaste är att få en tydlig start.
Det vi saknar tittar vi på tillsammans i nästa steg.

Fokusera därför i första hand på planförutsättningar, takkupor, användning och kartunderlag.