

Bygglövsregler för Tiny Homes

En sammanställning över de lagar som gäller idag och de möjligheter som finns för Tiny Homes i Sverige

Nicole Ripa

Byggnadsteknik GR (C), Examensarbete
Huvudområde: Samhällsbyggnad
Högskolepoäng: 15 hp
Termin/år: Termin 6, VT 2019
Handledare: Susanne Lindström
Examinator: Lars-Åke Mikaelsson
Kurskod: BT024G
Utbildningsprogram: Byggingenjör, hållbart byggande (EHB)

Abstract

In this bachelor thesis the research question has been: *How does the rules for building permits apply to Tiny Homes, how are they used and how does this limit a continuing development of the concept?* A Tiny Home is a resident on a small space where you thrive after a more sustainable and less material way of living. The purpose of this thesis has been to compile the building permit rules that exist regarding Tiny Homes. The method to do so has partly been through a theoretical study of Swedish law, partly through mail contact with Swedish municipalities. The theoretical study has shown that it today exists four different options for entitling a Tiny Home. These options are as: a new building, a secondary residence, an attefallshus and a trailer. As a new building, the Tiny Home will need to fulfill the same requirements as a regular residence, for example the requirements for accessibility and living area. As a secondary residence the Tiny Home can't be used as a permanent residence but the requirements for accessibility and living area are not required. As an attefallshus, the Tiny Home has to be a complimentary building to a regular residence and the total area can't exceed 25 m² and a height of 4 m. If a Tiny Home is used as a trailer, the same rules as for trailers are applied, ergo that it's not allowed to use it as a residence when placed on a lot. The mail correspondence with the two municipalities which replied, indicates that there isn't any applies for building permits for Tiny Homes. The conclusion is that the building permit rules that applies in Sweden today isn't made for Tiny Homes which creates confusion and limits the development of the concept of Tiny Homes.

Sammanfattning

Detta examensarbete har forskningsfrågan: *Hur ser bygglovsregler kring Tiny Homes ut idag, hur används de och hur begränsar detta en fortsatt utveckling av konceptet?* Ett Tiny Home är ett boende på en liten yta där man strävar efter att leva mer hållbart och mindre materiellt. Syftet med examensarbetet har varit att sammanställa de bygglovsregler som finns gällande Tiny Homes. Metoden för att göra detta har dels varit genom en teoristudie av svensk lag och dels genom mailkorrespondens med svenska kommuner. Teoristudien har visat att det i dagsläget finns fyra olika alternativ vid placering av ett Tiny Home. De fyra alternativ som finns är nybyggnad, fritidshus, attefallshus och husvagn. Vid nybyggnad kategoriseras ett Tiny Home som en vanlig en- eller tvåbostadshus och de krav som krävs för detta måste uppfyllas, till exempel krav på tillgänglighet och bostadsutrymmen. Vid fritidshus får ett Tiny Home inte användas som permanentbostad, men kraven på tillgänglighet och bostadsutrymmen behöver inte heller uppnås. Vid attefallshus måste ett Tiny Home placeras som komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus och den totala ytan får inte överstiga 25 m² och en höjd på 4 m. Om ett Tiny Home används som husvagn gäller samma regler som för husvagn, alltså att användning som bostad inte får ske vid uppställning. Mailkorrespondensen med de två kommunerna som gav svar indikerar på att det inte söks bygglov för Tiny Homes. Slutsatsen är att de bygglovsregler som finns i Sverige idag inte är gjorda för Tiny Homes vilket skapar förvirring och begränsar att konceptet utvecklas.

Nyckelord: Tiny Home, hållbart boende, bygglov, attefallshus

Innehållsförteckning

Abstract	i
Sammanfattning	ii
Innehållsförteckning	iii
1 Termer och förkortningar	1
2 Förord	2
3 Introduktion	3
4 Syfte	4
5 Forskningsfråga	5
6 Avgränsningar	6
7 Teori	7
7.1 Bygglov	7
7.2 Attefallshus	9
7.3 Husvagn	10
7.4 Fritidshus	11
7.5 Transport	12
7.6 Dagens debatt kring bygglovsregler för Tiny Homes	12
7.7 Behov av nya bostäder	13
7.8 Bostadsbyggandet	13
8 Undersökningsmetod	14
8.1 Studie av lagar och regler	14
8.2 Fallstudie	14
9 Resultat	15
9.1 Sammanställning av regler	15
9.2 Övrigt att tänka på	18
9.3 Mailkorrespondens med kommuner	18
9.4 Länk till informativ hemsida	20
10 Diskussion	21
11 Slutsats	24
12 Förslag till fortsatta studier	25
12.1 Utrymmeskrav mått och funktioner på enbostadshus	25
12.2 Tillverkare	25

12.3 Flytande alternativ	25
12.4 Alla kommuners åsikter	25
12.5 Boendepreferenser hos Sveriges befolkning	25
13 Referenslista.....	26
Bilaga A: Mailkorrespondens med kommuner	31

1 Termer och förkortningar

Attefallshus – Ett attefallshus är en komplementbyggnad till ett befintligt en eller tvåbostadshus som får ha en bostadsarea på maximalt 25 m² och endast kräver en anmälan och inget bygglov [1].

BBR – Boverkets byggregler.

Byggnad – *”En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”* (paragraf 4) [2].

En- eller tvåbostadshus – Ett bostadshus som inte är ett flerbostadshus (alltså inte över två bostäder i samma hus) [3].

Fritidshus – Fritidshus räknas som en och två-bostadshus men skillnaden i lag är inte definierat i BBR [4]. Enligt nationalencyklopedin definieras fritidshus som ett hus man bor i på fritiden, vilket även är den allmänna uppfattningen [5].

Husvagn – Ett släpfordon eller efterfordon som är avsett att dras med ett motorfordon [6].

Hållbarhet – Hållbar utveckling är enligt NE *”en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”* [7].

PBL – Plan- och bygglagen.

Tiny Homes – Ett Tiny Home är som det låter ett litet hus, avsett för att bo på en mindre yta med mindre kostnader. Konceptet används också som alternativ för att bo mer miljövänligt, mindre materiellt, med mer återbruk vilket leder till en mer hållbar och hälsosam livstil. Ett Tiny Home kan stå på mark, på hjul, vara i en vagn, i en container eller på en flotte, det finns inga begränsningar. [8]

2 Förord

Denna rapport är ett examensarbete för byggingenjörsprogrammet – hållbart byggande på Mittuniversitetet Östersund. Arbetet görs fristående från företag och med handledare Susanne Lindström från universitet. Som bollplank och hjälp har Malin Berglund, gästföreläsare på programmet och tidigare bygglovshandläggare på Östersunds kommun, funnits till hands för inspiration, råd och kunskap.

Tack till Östersunds kommun och Stockholms kommun för tillmötesgående svar.

3 Introduktion

Sedan urminnestider har det funnits nomader som inte är bofasta utan flyttar från plats till plats för att kunna jaga, flytta boskap, utöva handel med mera. För att göra detta har de ofta haft olika former av flyttbara hem, så som tält och vagnar. Detta levnadssätt har alltid funnits genom historien men efterhand har det försvunnit mer och mer till förmån för fasta boplatser och städer. Vilket i sin tur har lett till att de lagar som finns idag har skapats för att passa dagen samhälle. [1][9]

Idén om Tiny Homes är inte ny, redan på 1850-talet skrev Henry David Thoreau boken Walden om "ett liv i enkelhet och oberoende", vilken också är grundtanken med att bo i ett Tiny Home. TinyHomes-rörelsen började växa fram på 1970-talet med namn som Allan Wexler, Loyd Kahn & Bob Easton, Sarah Susnak och Shay Salomon och är som mest utbredd i USA. 2002 grundades "Small House Society" och sen dess har idén spridit sig mer och mer och självklart även till andra länder än USA. Grundidén med Tiny Homes är att man ska kunna bo litet, enkelt, billigt, friare och även självförsörjande. Detta för att man vill bidra till ett mer hållbart samhälle genom att förändra sin konsumtion av material. På en liten yta finns det inte plats för ett materiellt överflöd, vilket gör att konsumtionen ser annorlunda ut. [10][11]

I Sverige har Tiny Homes till en början setts som en privat lösning på bostadsbrist eller bristande ekonomi men de har aldrig riktigt funnits officiellt. Den allmänna bostadsbristen i Sverige har gjort att det sedan 2013 har kommit nya regler för att underlätta byggande av mindre hem, så kallade attefallshus, vilket är det närmaste alternativet till Tiny Homes. Reglerna innebär att det är tillåtet att bygga komplementbyggnader till en befintlig byggnad utan bygglov. De ger därför också en möjlighet till dem som vill bygga Tiny Homes. Attefallshus är dock en komplementbyggnad och ingen fristående bostad. Det finns alltså ingen direkt lag i plan och bygglagen som syftar på Tiny Homes vilket skapar förvirring. Hur ser möjligheterna ut om man vill ställa sitt Tiny Home på en tom hustomt eller på offentlig mark? Vilket bygglov ska sökas och vilka regler gäller? [12]

4 Syfte

Syftet med denna rapport är att sammanställa de bygglovsregler som finns för Tiny Homes. Detta för att tillmötesgå den utveckling som finns att leva mer hållbart och miljövänligt och reda ut den förvirring som finns kring bygglov i just detta ämnesområde. Syftet är också att se vilka begränsningar som finns för att bo på detta sätt och för att utveckla Tiny Homes med tanke på lag. Genom detta är förhoppningen att Tiny Homes ska användas i större utsträckning.

Denna rapport kommer förhoppningsvis även att mynna ut i en informativ hemsida för att nå ut med informationen till allmänheten, det är dock inte en del av arbetet.

5 Forskningsfråga

Hur ser bygglovsregler kring Tiny Homes ut idag, hur används de och hur begränsar detta en fortsatt utveckling av konceptet?

6 Avgränsningar

Land

Detta arbete görs i Sverige och begränsas till svenska lagar och regler. Resultatet avser därför endast gälla Sverige.

Källor

Inga andra källor än myndigheter ska användas angående gällande lagar i detta arbete. Detta för att undvika rykten och tolkningsfel så långt som möjligt.

Konstruktion

Hemmets konstruktion kommer inte beröras mer än ytligt. Det som är relevant för studien är hemmet yttre mått så som bredd, längd och höjd.

Lösningar

Vilka lösningar gällande vatten, el och avlopp som finns när man bygger ett Tiny Home kommer inte att behandlas i denna rapport. Arbetet fokuserar endast på de regler och lagar som berör placering av denna typ av hem.

Hållbarhet

Detta arbete tar ofta upp hållbarhetsaspekten av att leva enklare och mindre materiellt. Något bevis på att Tiny Homes är ett hållbarare sätt att leva är dock inte framtaget utan det är ett grundantagande som görs då denna rapport skrivs. Att avgöra hur hållbart Tiny Homes är, är inte en del av detta arbete.

7 Teori

7.1 Bygglov

7.1.1 Tolkning av lagen

När myndigheter tolkar lagen görs detta utifrån vad som var grundtanken och syftet med lagen. Detta gör dock även att varje kommun kan tolka lagen lite olika, så att det enda sättet att ta reda på vad som är godkänt i en specifik kommun är att ha en aktiv dialog med dem. [13]

7.1.2 Tomt eller allmän plats

Vid nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar i en byggnads utseende krävs bygglov. Det krävs även bygglov om en byggnad inreds för ett väsentligt annat ändamål. Med nybyggnad menas uppförandet av ny byggnad eller en förflyttning av tidigare uppförd byggnad till ny plats. För komplementbyggnader så som attefallshus finns det vissa undantag, till exempel att de är bygglovsbefriade (se 7.2 Attefallshus). [14]

Det finns även undantag för mindre byggnad på allmän plats. Denna byggnad får inte vara större än 15,0 m² och ha en taknockshöjd som överstiger 3,0 m, den placeras på allmän plats som kommunen är markägare till och den placeras på platsen i högst tre månader. Kommunen kan bestämma om den önskade användningen av marken ska tillåtas eller inte. Att åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov innebär att det ska finnas en konkret och realistisk alternativ lösning på hur behovet ska lösas när det tidsbegränsade lovet utgår. [15]

7.1.3 Tidsbegränsat bygglov

Byggnadsnämnden får bevilja en ansökan om tidsbegränsat bygglov för en åtgärd som är tillfällig och avsedd att pågå en begränsad tid. Detta bygglov får ges för högst 15 sammanlagda år. Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det gäller en åtgärd som strider mot detaljplanen. För att ett tidsbegränsat bygglov ska få användas behöver någon eller några men inte alla förutsättningar för bygglov i PBL vara uppfyllda, sökanden ska även ha ansökt om ett tidsbegränsat bygglov. Åtgärden är avsett att pågå under en begränsad tid och ha tillfällig karaktär och tillgodose ett tillfälligt behov. Om åtgärden däremot uppfyller alla krav för ett permanent bygglov får inte ett tidsbegränsat bygglov ges. Byggnadsnämnden får bestämma i varje enskilt fall vilka krav som ska vara uppfyllda och i vilken grad. Det kan också krävas en anmälan för rivning eller avveckling. [16]

7.1.4 Bygglov för ändamål av säsongskaraktär

En åtgärd som är av säsongskaraktär och upprepas varje säsong (två eller fler år) kan få ett speciellt bygglov. Åtgärden får då upprepas utan ny prövning om det sker inom ett år från att åtgärden senaste avslutades. Det krävs inte heller ett rivningslov när åtgärden avslutas. Detta bygglov kan göras antingen permanent eller tidsbegränsat. [17]

7.1.5 Med hjul eller utan hjul

Att flytta en byggnad från en plats till en annan på tomten räknas som nybyggnad och kräver ett nytt bygglov, därför gör hjul på en nybyggnad (ett så kallat en- eller tvåbostadshus) ingen skillnad i lagen då bostaden ändå inte kan flyttas utan ny ansökan [18]. Ett attefallshus kan däremot flyttas då de inte kräver bygglov (se nedan) [19]. En husvagn är av definition flyttbar men får aldrig ställas upp på tomten och användas som bostad under uppställning utan ett bygglov, då det då räknas som en byggnad [20].

7.1.6 Kvadratmeter och höjd

Det finns ingen undre eller övre gräns på storlek för ett en- eller tvåbostadshus, det begränsningar som finns kommer av krav på viss funktion och mått hos olika ytor [21][22].

Enligt BBR avsnitt 3:224 Bostäder om högst 35 m², ska:

"Bostäder med en BOA om högst 35 m² ska utformas med hänsyn till sin storlek.

I sådana bostäder får utrymmena för funktionerna

a) daglig samvaro, sömn och vila samt matlagning finnas i ett och samma rum utan att vara avskiljbara, och

b) daglig samvaro samt sömn och vila överlappa varandra helt eller delvis.

(BFS 2016:6).

Allmänt råd

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) utrymmet för inredningslängden för matlagning vara minst 1,80 meter brett,

b) utrymmet för inredningslängden för förvaring vara minst 1,20 meter brett, och

c) platsen för ytterkläder i kapphylla vara minst 0,40 meter bred.

I bostäder med en BOA om högst 35 m² bör

a) inredningslängden för matlagning vara minst 1,80 meter bred, och

b) inredningslängden för förvaring vara minst 1,20 meter bred.

Regler om bostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen finns i avsnitt 3:227 (BFS 2016:6)." 1[22]

För attefallshus gäller måtten 25 m² och en nockhöjd på 4 m (ev. 30 m² i kommande lagstiftning). Måtten för utformning ovan gäller även för attefallshus [21].

För husvagn eller efterfordon gäller en maximal bredd på 3.1 m och en maximal höjd på 4,0 m [23].

7.1.7 Antal

Bygglov söks antingen för en byggnad i taget eller för flera i samma ansökan. Man får även bygga flera attefallshus på samma tomt men den totala byggnadsarean får inte överstiga 25 m². [24]

7.1.8 Grannar

En granne kan vara en privatperson, en juridisk person, ett företag, en förening eller kommunen. Vid ansökan om bygglov har grannar en möjlighet att lämna synpunkter på ansökan och om reglerna att höra grannar inte följs kan beslutet upphävas. En granne har rätt att lämna ett medgivande för att ett attefallshus ska få byggas närmare än 4,5 meter från tomtgräns [25].

7.2 Attefallshus

Ett attefallshus är en komplementbyggnad till en befintlig byggnad som får vara maximalt 25 m². Normalt krävs det alltid bygglov vid uppförande av byggnad med undantag för komplementbyggnader så som attefallshus. För att en byggnad ska vara ett attefallshus enligt plan- och bygglagen, kapitel 9 paragraf 4, krävs det att [19]:

- det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten (Det finns inga krav på bostadshusets storlek, fritidshus räknas också som bostadshus, kolonistugor och hotell-stugor räknas inte och rätten att uppföra attefallshus gäller även på arrenderad mark.)
- Bostadshus byggda efter 2011 måste ha fått ett slutbesked.
- attefallshuset ska vara en komplementbyggnad* eller komplementbostad* och är högst 25 m²
- Taknockshöjden är högst 4,0 m
- det är fristående
- det placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshus
- det placeras minst 4,5 meter från tomtgräns
- det placeras minst 30 meter från järnväg
- det inte uppförs vid byggnader eller inom områden som är särskilt värdefulla
- det inte placeras inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret
- attefallshus inte kräver bygglov enligt detaljplan för område

**Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. Man kan exempelvis inte ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad. Enligt plan och bygglagen (2010:900) kapitel 9 paragraf 4. [19]*

**Komplementbostadshus är en sorts komplementbyggnad som är inredd som en självständig bostad. Den kan användas antingen som ett fritidshus eller permanentbostad. En byggnadsarea på 25 m² är tillräckligt stor för att byggnaden ska kunna utformas och inredas för en bostad. Enligt plan och bygglagen (2010:900) kapitel 9 paragraf 4. [19]*

På Boverkets hemsida under Attefallshus tydliggör de även problemet med att särskilja de två ovanstående. "Det kan ibland vara svårt för byggnadsnämnden att avgöra om ett attefallshus är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus. Det kan även vara svårt att avgöra om komplementbostadshuset är ett fritidshus eller en permanentbostad. 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.” [19]

Allmänna regler för attefallshus gällande storlek, strandskydd, användningsområde, byggregler, avgifter, överklagan och anmälan, finns på boverkets hemsida ”Detta gäller för attefallshus” [24].

Reglerna för utformning av bostadshus om högst 35 m² även gäller för attefallshus om de är permanentbostäder [22].

7.2.1 Östersundshems attefallshus

Östersundshem har egna mindre hus som de kallar attefallshus vilka de hyr ut, dels till nyanlända och dels till studenter [26]. Dock så är detta inga attefallshus utan det skulle mycket väl kunna kallas Tiny Homes då de enligt bygglov är enbostadshus dock med begränsningar. Enligt Stina Andreasson på Östersunds kommun (personlig kontakt, 2019-05-15) har dessa ett tillfälligt bygglov på fem år då de inte uppfyller kraven för detaljplanen då de är byggda på parkmark. De får inte heller använda reglerna för bygglovsbefriade åtgärder, då de inte har någon tomt och det skulle vara orimligt att få lov att bygga till ett attefallshus till dessa bostäder. I övrigt uppfyller de tillgänglighetskraven förutom att en ramp på utsidan saknas, men den går att sätta dit vid behov. De verkar också ha använt sig av regeln att endast bottenplanet behöver vara tillgängligt då de har sovloft [27]. När det gäller kraven för bostadutformning menar Stina att Östersundshem har följt boverkets exempel på studentbostäder, dock gjort dem lite större, det vill säga 25 m² [28].

7.3 Husvagn

En husvagn kan räknas både som släpfordon och efterfordon (ett efterfordon är inte avsett för att frakta gods). Ett släpfordon är en släpvagn på hjul som är tillverkat för att dras av ett motorfordon och behöver ett chassinummer. Ett lätt släpfordon har en totalvikt på högst 750 kg eller en sammanlagd totalvikt (bil + släp) som inte överstiger 3,5 ton. En släpvagn kan också kräva vinterdäck och du får köra högst 40 km/h med en obromsad släpvagn och högst 80 km/h med en bromsad släpvagn. [29][30]

För motordrivet fordon finns terrängkörningslagen vilket innebär att det är förbjudet att köra i terräng med motordrivet fordon för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk i hela landet. Detta gäller barmark, snötäckt jordbruks- och skogsbruksmark om det inte är uppenbart att det inte medför risk för skada. Man får alltså inte färdas på annans mark med motordrivet fordon och inte ens med markägarens tillstånd. Barmarkskörning gäller all körning där fordonet kommer i kontakt med marken. Terräng är område som inte är att anse som väg, d.v.s. skog, fjäll, myr, åker, äng, hage, park, is-område och gräsmatta. [29]

Det finns ingen lag som styr övernattnig i husvagn eller bil och husvagn hamnar inte heller under allemansrättens "övernattnig är tillåtet något enstaka dygn" [31]. Det som kan styra är dock paragraf 1 i kapitel 3 i ordningslagen (1993:1617) [32]:

"En offentlig plats inom detaljplanelagt område får inte utan tillstånd av Polismyndigheten användas på ett sätt som inte stämmer överens med det ändamål som platsen har upplåtits för eller som inte är allmänt vedertaget. Tillstånd behövs dock inte, om platsen tas i anspråk endast tillfälligt och i obetydlig omfattning och utan att inkräkta på någon annans tillstånd."

Det krävs inte bygglov för uppställning av högst två husvagnar, husbilar och/eller fritidsbåtar. Detta gäller dock inte om området eller byggnaden är en så kallad särskilt värdefull byggnad eller om det finns särskilda bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Bygglov kan dock krävas om uppställningen kan betraktas som ett upplag. Uppställningen får ske minst 4,5 meter från en tomtgräns och det finns ingen begränsning i storlek för att uppställningen ska vara lovbefriad. Uppställningen ska vara av "säsongskaraktär", vilket innebär att undantaget från lovplikt inte gäller om de är uppställda hela året. Husvagnen, husbilen och/eller fritidsbåten får ej heller användas som bostad, gäststuga eller liknande under uppställningen. Det kan även krävas andra tillstånd för att få ställa upp husvagnar så som strandskydds dispens, åtgärder nära väg, med mera. Det finns dock ingen information om vad som skulle ske om husvagnen anmäls som attefallshus och på så sätt inte berörs av lagarna kring uppställning. [20]

Upplag är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen men är enligt nationalencyklopedin en förvaringsplats av material för tillfällig eller permanent deponering av material och är därför ej relevant för Tiny Homes [33].

7.4 Fritidshus

Fritidshus räknas som en och två-bostadshus men vad som egentligen är skillnaden i lag är inte definierat i BBR [4]. Enligt nationalencyklopedin definieras fritidshus som ett hus man bor i under semestern och annan fritid, vilket också är den allmänna uppfattningen [5].

För fritidshus med högst två bostäder gäller inte avsnitt 3:1 i BBR, alltså behöver inte kraven för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga tillämpas. Det är även vissa andra regler i avsnitt tre som inte behöver tillämpas vid fritidshus, så som tillgänglighet, bostadutformning, rumshöjd och driftutrymmen. [34]

7.5 Transport

7.5.1 Bredd

Fordonsbredden på allmänna gator och vägar är högst 260 cm och att lasten får skjuta ut högst 20 cm utanför fordonet. Vid transport för ett så kallat efterfordon där lasten är odelbar gäller att bredden får vara maximalt 310 cm och ekipaget måste vara utmärkt enligt Transportstyrelsens föreskrifter 2010:141. Om lasten är bredare krävs en dispens. [23]

7.5.2 Vikt

Om efterfordonet saknar bromsar får bruttovikten (vikt inklusive last) inte överstiga dragfordonets bruttovikt. Vanliga körkortskrav för totalvikt gäller [23].

7.5.3 Övrigt

Högsta hastighet är 30 km/timmen. Körkortsbehörighet för dragfordonet krävs. Ingen registreringsskylt, fordonsskatt, kontrollbesiktning eller trafikförsäkring krävs. [23]

7.6 Dagens debatt kring bygglovsregler för Tiny Homes.

I dagsläget gör svensk lag det svårt för nybyggnad av permanentboende på mindre ytor. Det är ingen direkt yta som är föreskriven men det som är föreskrivet är hindrande på så sätt att minsta mått för olika delar av bostaden är angivna. Till exempel finns föreskrifter om grundläggande tillgänglighet vid nybyggnad på kök, badrum, sovrum, hall med mera. Alltså är det i dagsläget svårt att få till utformning och mått så att det blir godkänt. Det är dock möjligt i och med att i bostäder om högst 35 m² får olika utrymmen överlappa varandra. [21][35]

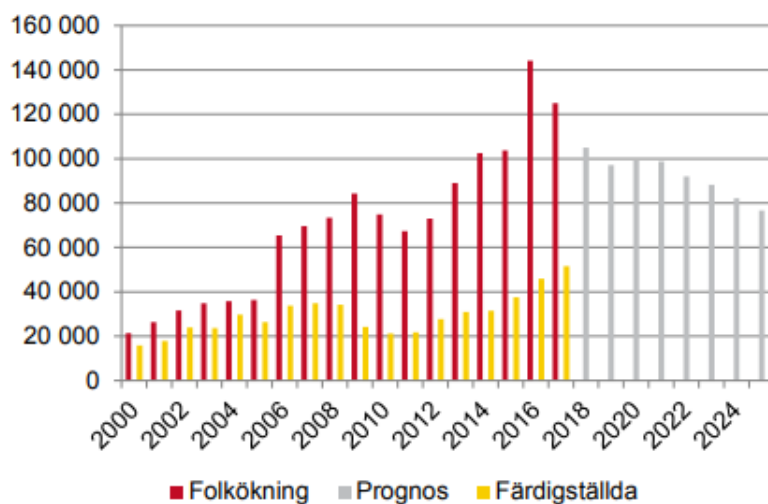
Det finns många exempel online på hur privatpersoner försökt få detta att fungera ändå, till exempel finns något som kallas "friggatto" som är en kombination av attefallshus och friggebod där de går att sätta ihop och dra isär [36].

I skrivande stund behandlas även ett nytt förslag av riksdagen som gäller en ökad yta för attefallshus från 25 m² till 30 m² [37].

En annan aktuell debatt är debatten om minimala studentbostäder. Det finns exempel där studentbostäder byggts först hjälp av tillfälligt bygglov sedan efter överklagan till mark- och miljödomstolen med vanligt bygglov, trots att de inte uppfyller tillgänglighetskraven. Den minsta av dessa lägenheter är tio m². [38]

7.7 Behov av nya bostäder

Boverket bedömer i sin rapport "Behov av nya bostäder 2018-2025" att det mellan 2018 och 2020 behöver tillkomma 93 000 bostäder per år och därefter drygt 51 000 per år. Detta beror dels på den förväntade befolkningsökningen, dels på att byggandet de senaste åren inte har ökat tillräckligt för att motsvara det behov som finns. [39]



Figur 1: Historisk och prognostiserad befolkningsutveckling 2000-2025 och antalet färdigställda bostäder 2000-2017. (Källa: [39])

7.8 Bostadsbyggandet

Enligt Boverkets indikatorer (juni 2018) så minskar bostadsbyggande betydligt, dock från en nivå som varit hög. Detta trots att behovet av bostäder fortfarande är stort. Anledningen till detta är enligt boverket att bostadsmarknaden inte är stabil bland annat då försäljningen av nya bostadsrätter minskade kraftigt under 2017. Samhällsekonomin, befolkningsökningen, det begränsade utbudet och det faktum att prisnedgången stannat av gör dock att bostadsmarknaden stabiliserar sig igen. [40]

8 Undersökningsmetod

Detta arbete kommer genomföras genom två olika metoder: En studie av lagar och regler gällande bygglov, och en form av fallstudie där fyra kommuner frågas om hur de hanterar bygglovsansökningar för Tiny Homes idag.

8.1 Studie av lagar och regler

För att genomföra arbetet kommer Boverkets hemsida och där igenom plan- och bygglagen (2010:900) främst kapitel 9 att studeras, tolkas och sammanfattas i en lättförståelig och användbar text. Dessa källor är offentliga handlingar och kommer studeras som webbaserade källor via Sveriges riksdags webbplats.

8.2 Fallstudie

I denna del ges exempel på hur fyra kommuner kan hantera en bygglovsansökan gällande Tiny Homes men också hur de hanterar fall av olovligt byggande. De fyra städerna som valts är Östersund, Stockholm, Göteborg och Malmö. Storstäderna har valts för att svaren från dessa anses kunna vara mest människor till nytta. Östersund har valts för att det är hemstaden för arbetet.

8.2.1 Mail med undersökningsfrågor

Hej,

Jag skriver just mitt examensarbete som handlar om Tiny Homes, alltså en alternativ boendeform för de som vill leva ett mindre materiellt och hållbart liv (se länken för ett exempel <https://www.vagabondhaven.com/> [41]). Det jag kollar på är bygglovsreglerna kring detta men också hur en bygglovsansökan för detta fungerar i verkligheten. Därför kontaktar jag några olika kommuner i Sverige för att kanske få svar på några frågor.

Jag skulle vara väldigt tacksam om det finns en möjlighet för er att svara på mina frågor.

- Får ni in några ansökningar gällande alternativa boendeformer, i så fall hur många?
- Har ni rutiner för dessa fall?
- Är det ofta dessa ansökningar får avslag?
- De alternativ som finns idag är antingen nybyggnad eller attefallshus. Kan ni se några hinder för att få bygglov för ett Tiny Home som nybyggnad?
- Har ni några tips till dem som vill bo i ett Tiny Home?
- Har ni stött på olovligt byggande av dessa typer av hus?
- Är tidsbegränsade bygglov ett bra alternativ för en tillfällig bostadsbyggnad enligt er?
- Anser ni att man som student eller liknade skulle kunna söka ett tillfälligt bygglov för ett Tiny Home?
- Ser ni att Tiny Homes skulle kunna bidra till att uppnå kommunens bostadsbehovsplaneringar?

Tacksam för svar,
Nicole Ripa

9 Resultat

9.1 Sammanställning av regler

I dagsläget finns det fyra lagliga alternativ att uppföra ett Tiny Home: nybyggnad, fritidshus, attefallshus och husvagn. Alla fyra alternativen har sina olika begränsningar där grundtanken bakom Tiny Homes inte riktigt passar in.

9.1.1 Nybyggnad

Ett Tiny Home räknas som nybyggnad när det byggs eller flyttas till en tomt där det inte finns hus sedan tidigare och används som bostad. Eller om det är större än ett attefallshus (se 9.1.2 Attefallshus). Vid nybyggnad krävs bygglov och byggnaden måste uppfylla de krav som finns för bygglov enligt plan- och bygglagen och eventuell detaljplan i området. Vid nybyggnad finns inga storleksbegränsningar. Det som kan hindra ett godkännande av bygglov är att de krav som finns på tillgänglighet, invändiga mått, gemensamma utrymmen med mera inte uppfylls.

Det finns ett undantag för mindre byggnad på allmän plats (se 7.1.2 Tomt eller allmän plats). För detta krävs kommunens tillåtelse och det är då endast ett tillfälligt behov som ska tillgodose vilket gör detta alternativ svårt att använda för Tiny Homes.

För nybyggnad kan man också söka ett tidsbegränsat bygglov som är till för att godkänna en tillfällig åtgärd. Detta kan bara ges om byggnaden inte uppfyller alla krav för ett permanent bygglov och det får även bara ges om det kan styrkas att behovet endast är tillfälligt. Detta bygglov ska dock inte användas för att undvika en detaljplan och får högst pågå i tio år. Det krävs här även en anmälan om avveckling och rivning.

Det finns även ett bygglov för en åtgärd som är av säsongskaraktär och upprepas varje säsong (två eller fler år). Åtgärden får då upprepas utan ny prövning om det sker inom ett år från att åtgärden senaste avslutades. Det krävs inte heller ett rivningslov när åtgärden avslutas. Detta bygglov kan göras antingen permanent eller tillfälligt.

9.1.2 Attefallshus

För att ett Tiny Home ska räknas som ett attefallshus måste det vara en komplementbyggnad till en befintlig byggnad, högst vara 25 m² stort och ha en takhöjd på högst 4 m. Normalt krävs det bygglov för ytterligare ett hus på tomten men just attefallshus är undantagna från detta krav. Det krävs dock en anmälan och startbesked för attefallshus.

För att en byggnad ska vara ett attefallshus enligt plan och bygglagen 9 kapitlet paragraf 4 krävs det att:

- det ska finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten (Det finns inga krav på bostadshusets storlek, fritidshus räknas också som bostadshus, kolonistugor och hotellstugor räknas inte och rätten att uppföra attefallshus gäller även på arrenderad mark.)
- bostadshus byggda efter 2011 måste ha fått ett slutbesked.
- attefallshuset ska vara en komplementbyggnad* eller komplementbostad* och vara högst 25 m²
- taknockshöjden är högst 4,0 meter
- det är fristående
- det placeras i omedelbar närhet till en- eller tvåbostadshus
- det placeras minst 4,5 meter från gräns
- det placeras minst 30 meter från järnväg
- det inte uppförs vid byggnader eller inom områden som är särskilt värdefulla
- det inte placeras inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret
- attefallshus inte kräver bygglov enligt detaljplan för område

”Med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus. Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. Man kan exempelvis inte ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad.” Enligt plan och bygglagen (2010:900) kapitel 9 paragraf 4.

”Komplementbostadshus är en sorts komplementbyggnad som är inredd som en självständig bostad. Den kan användas antingen som ett fritidshus eller permanentbostad. En byggnadsarea på 25 m² är tillräckligt stor för att byggnaden ska kunna utformas och inredas för en bostad.” Enligt plan och bygglagen (2010:900) kapitel 9 paragraf 4.

Allmänna regler för attefallshus gällande storlek, strandskydd, användningsområde, byggregler, avgifter, överklagan och anmälan, finns på boverkets hemsida ”Detta gäller för attefallshus”. [24]

De föreskrifter som gäller för bostäder om högst 35 m² gällande inre utformning gäller även för attefallshus.

Ytterligare en användbar sida från boverket gällande attefallshus är Boverkets sida om ”komplementbostadshus eller komplementbyggnad max 25 m², så kallat attefallshus” [19].

9.1.3 Husvagn

Ett Tiny Home kan räknas som husvagn när det står på hjul och en husvagn kan räknas både som släpfordon och efterfordon. En husvagn får dock inte placeras på en tomt och användas som bostad utan ett bygglov. Enligt terrängkörningslagen är det också förbjudet att köra med motorfordon i terräng vilket även gäller med markägares tillstånd. Dock så finns det ingen lag som styr hur länge man får övernatta på en plats med husvagn.

- Ett efterfordon är inte avsett för att frakta gods utan kan mycket väl vara ett Tiny Home. Ett släpfordon är en släpvagn på hjul som är tillverkat för att dras av ett motorfordon och behöver ett chassinummer. Ett lätt släpfordon har en totalvikt på högst 750 kg eller en sammanlagd totalvikt (bil + släp) som inte överstiger 3,5 ton. En släpvagn kan också kräva vinterdäck och du får köra högst 40 km/h med en obromsad släpvagn och högst 80 km/h med en bromsad släpvagn.
- Det krävs inte bygglov för uppställning av högst två husvagnar, husbilar och/eller fritidsbåtar. Uppställningen ska vara av "säsongskaraktär". Vilket innebär att undantaget från lovplikt inte gäller om de är uppställda hela året. Husvagnen, husbilen och/eller fritidsbåten får ej heller användas som bostad, gäststuga eller liknande under uppställningen. Det kan även krävas andra tillstånd för att få ställa upp husvagnar så som strandskydds dispens, åtgärder nära väg, med mera.
- Det finns ingen lag som styr övernattnings i husvagn eller bil och husvagn hamnar inte heller under allemansrättens "övernattnings är tillåtet något enstaka dygn". Det som kan styra är dock paragraf 1 i kapitel tre i ordningslagen (1993:1617): "*En offentlig plats inom detaljplanlagt område får inte utan tillstånd av Polismyndigheten användas på ett sätt som inte stämmer överens med det ändamål som platsen har upplåtits för eller som inte är allmänt vedertaget. Tillstånd behövs dock inte, om platsen tas i anspråk endast tillfälligt och i obetydlig omfattning och utan att inkräkta på någon annans tillstånd.*" [32]

9.1.4 Fritidshus

Att söka bygglov för ett Tiny Home som fritidshus är endast aktuellt om det inte ska användas som permanentboende. Ett fritidshus undantas från krav som tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd, driftutrymmen och energihushållning.

9.1.5 Transport

Bredd

Fordonsbredden på allmänna gator och vägar är högst 260 cm och att lasten får skjuta ut högst 20 cm utanför fordonet. Vid transport för ett så kallat efterfordon där lasten är odelbar gäller att bredden får vara maximalt 310 cm och ekipaget måste vara utmärkt enligt Transportstyrelsens föreskrifter 2010:141. Om lasten är bredare krävs en dispens.

Vikt

Om efterfordonet saknar bromsar får bruttovikten (vikt inklusive last) inte överstiga dragfordonets bruttovikt. Vanliga körkortskrav för totalvikt gäller.

Övrigt

Högsta hastighet är 30 km/timmen. Körkortsbehörighet för dragfordonet krävs. Ingen registreringsskylt, fordonsskatt, kontrollbesiktning eller trafikförsäkring krävs.

9.2 Övrigt att tänka på

9.2.1 Tolkning av lagen

När myndigheter tolkar lagen görs detta utifrån vad som var grundtanken och syftet med lagen. Detta gör dock även att varje kommun kan tolka lagen olika, därför är det enda sättet att ta reda på vad som är godkänt i en specifik kommun att ha en aktiv dialog med dem.

9.2.2 Grannar

Vid ansökan om bygglov har grannar en möjlighet att lämna synpunkter på ansökan och om reglerna att höra grannar inte följs kan beslutet upphävas. En granne kan vara en privatperson, en juridisk person, ett företag, en förening eller kommunen. En granne har även rätt att lämna ett medgivande för att ett attefallshus ska få byggas närmare än 4,5 meter.

9.3 Mailkorrespondens med kommuner

9.3.1 Östersund

29 april 10:01

Se Bilaga A för citerad korrespondens (E-post, M. Lunnehed, Byggnadsingenjör, Östersunds kommun)

- Får ni in några ansökningar gällande alternativa boendeformer, i så fall hur många?
Vi har inte fått in något, är i princip obefintligt. En komplementbostadsbyggnad, Attefallshus, senaste åren.
- Har ni rutiner för dessa fall?
Vi har inga skrivna rutiner för detta.
- Är det ofta dessa ansökningar får avslag?
Nej. Attefallshusen vi har fått in har fått godkänt.
- De alternativ som finns idag är antingen nybyggnad eller attefallshus. Kan ni se några hinder för att få bygglov för ett Tiny Home som nybyggnad?
Om man uppfyller kraven i BBR borde det gå bra, beroende på omgivningen och vart det ligger också. Detaljplanen ska även medge en ytterligare bostad.
- Har ni några tips till dem som vill bo i ett Tiny Home?
-
- Har ni stött på olovligt byggande av dessa typer av hus?
Nej

- Är tidsbegränsade bygglov ett bra alternativ för en tillfällig bostadsbyggnad enligt er?
Nej. Tidsbegränsade bygglov är inget bra alternativ, byggloven ska i första hand vara permanenta. För att kunna bevilja ett tidsbegränsat bygglov ska behovet vara tillfälligt och inte uppfylla alla krav enligt BBR eller detaljplanen. D.v.s. om alla krav är uppfyllda ska ett permanent lov sökas, tidsbegränsat enbart när det strider mot något.
- Anser ni att man som student eller liknade skulle kunna söka ett tillfälligt bygglov för ett Tiny Home?
Osäkert. Är behovet tillfälligt?
- Ser ni att Tiny Homes skulle kunna bidra till att uppnå kommunens bostadsbehovsplaneringar?
Tror inte på det. Kan möjligen vara något för att tillgodose ett tillfälligt behov under kort tid men permanenta lösningar direkt är bättre. Man behöver bevisa att behovet verkligen är tillfälligt. Att ha permanenta Tiny Homes för vanligt boende handläggs precis som vanliga enbostadshus. Om det inte är Attefallshus som ett komplement till bostadshuset.

9.3.2 Stockholm

23 april 11:44

Se Bilaga A för citerad korrespondens (E-post, H. Brånstad, Pressansvarig stadsbyggnadskontoret, Stockholm)

Vi ger inte bygglov för olika boendeformer. Vi ger lov för bostäder, vandrarhem, hotell, äldreboende, studentboende och säsongsboende - de flesta är permanenta, en del är tidsbegränsade. Det innebär att vi således inte har koll på övriga boendeformer och kan då tyvärr egentligen inte svara på speciellt många av dina frågor. Ett "tiny home" som uppfyller kraven på bostad som ställs i Boverkets byggregler/Plan- och bygglagen får lov/startbesked. Så det finns inga hinder bara på grund av att det är ett tiny home.

I de här fallen är förmodligen inte ett tidsbegränsat lov ett bra alternativ eftersom det verkar röra sig om permanentboende – och således finns inget tidsbegränsat behov.

23 april 17:01 (följdfrågor)

Jag ser hur du menar att om ett Tiny Home "passar in" under t.ex. bostäder och uppfyller de kraven så får det bygglov.

Som jag ser detta gör det dock att ett fristående Tiny Home (som inte är ett Attefallshus) inte kan uppfylla kraven med tanke på tillgänglighet och de krav som finns på invändiga mått för bostäder?

Jag blir dock lite förvirrad, om det inte skulle ingå under någon av dessa kategorier och räknas som en egen typ av boendeform, vem är det då (om inte bygglovsavdelningen för kommunen) som hanterar ärendet? Eller blir det då bara ett automatiskt avslag?

25 april 13:52

Se Bilaga A för citerad korrespondens (E-post H. Brånstad, pressansvarig stadsbyggnadskontoret Stockholm)

Pratade med bygglov (Mikael Andersson Ståhl, enhetschef) igen apropå följdfrågor, och svaret är:

Det finns väldigt små bostäder som klarar kraven. Han vill minnas att vi för några år sedan beviljade en bostad på 16 m² som klarade alla kraven som ställs. Men det är klart att det inte är lätt att på en liten yta att få allt att fungera. Om man inte kan klara kraven då blir det avslag, antingen på lovet eller ett nekat startbesked beroende på var bristen är. Vad han vet har vi inget aktuellt ärende kring Tiny Home – men skulle det komma in något så vore det givetvis intressant att se i praktiken hur det blir då lag möter förslaget.

9.3.3 Göteborg

Har inte fått något svar på email.

9.3.4 Malmö

Har inte fått något svar på email.

9.4 Länk till informativ hemsida

Detta är en länk till en hemsida som publicerar informationen i denna rapport så att den blir tillgänglig. Hemsidan är dock i skrivande stund ej aktiv.

www.tinyhomeisverige.wordpress.com

10 Diskussion

Frågeställningen lyder: *Hur ser bygglovsregler kring Tiny Homes ut idag, hur används de och hur begränsar detta en fortsatt utveckling av konceptet?*

De bygglovsregler som finns idag är inte alls anpassade till Tiny Homes. Det gör det svårt att applicera dem och förstå hur man bäst går till väga för att kunna bo så som man önskar. De två största delarna som inte fungerar är att ett Tiny Home är tänkt att vara flyttbart och att det är tänkt att vara ett litet hus som inte är beroende av ett redan befintligt hus på tomten.

I dagsläget är det bäst lämpade alternativet attefallshus men då finns den övre gränsen på 25 m² (eventuellt 30 m²) och att det måste placeras i närheten av ett en- eller tvåbostadshus. Dock är den stora fördelen med detta att det inte krävs bygglov utan endast en anmälan och startbesked. Detta skulle kunna fungera för ett flyttbart Tiny Home om man är ute i god tid.

Husvagn är inte ett direkt alternativ utan då blir användningen densamma som en husvagn, alltså ett boende som måste förflyttas konstant.

Nybyggnad är det mest omfattande alternativet. Det krävs bygglov och sen även rivningslov om man vill flytta byggnaden och det medför mycket pappersarbete. Det är dock det bästa alternativet om man faktiskt har en tomt där man vill ha sitt Tiny Home en längre tid. Det är också det enda alternativet som finns idag i Sverige om man vill bygga/placera en bostad på en tom tomt.

Det sista alternativet är fritidshus, vilket egentligen inte är ett alternativ om man vill bo permanent i sitt Tiny Home. Den stora fördelen med fritidshus är dock att man inte behöver ta hänsyn till reglerna gällande tillgänglighet och bostadsutrymmen, vilket gör att detta verkligen skulle kunna vara en bra möjlighet för någon som vill bygga ett Tiny Home som fritidshus.

Dessa möjligheter anser jag vara väldigt begränsande, frågan är dock vad som är alternativet. Kan man verkligen ha en lag som säger att mindre flyttbara byggnader får placeras var som helst utan bygglov (utan anknytning till befintligt bostadshus)? Det skulle förmodligen skapa oordning då det finns en anledning att vi har lagar och regler, främst för säkerhet och för att ha ett fungerande samhälle. Det jag tänker skulle vara en bra ytterligare lag utöver attefallshusen är en lag som gäller obebyggda tomter. En lag som säger att en tillfällig byggnad, säg på exempelvis ett år, får placeras på en tom tomt om den är flyttbar och mindre än ett visst antal kvadrat. Att det är anmälningspliktigt och det krävs ett godkännande, ett godkännande som dock också kan dras tillbaka av olika anledningar. En annan faktor som kan vara väldigt begränsande är kraven på de invändiga måtten och vilka utrymmen som ska finnas. Tillexempel är det väldigt svårt att göra en loftsäng handikappanpassad. Det finns ju tillfällen där mark- och miljödomstolen godkänt att dessa krav inte uppfylls men då har det också endast gällt studentbostäder och det hos ett större fastighetsbolag. Frågan är om man skulle kunna använda Tiny Homes som tillfälliga studentbostäder i större utsträckning?

Att bara få svar från två kommuner eliminerar i stort sätt möjligheten att dra några generella slutsatser, även om frågorna är kvalitativa och inte kvantitativa. För att kunna dra några slutsatser gällande hur myndigheter i Sverige i allmänhet hanterar Tiny Homes måste fortsatta studier göras (se 12 Förslag till fortsatta studier). De svar som trotsa allt fås av de två kommunerna som svarat på frågorna visar på att det inte alls kommer in ansökningar för små byggnader om det inte är attefallshus. I Stockholm fanns det ett exempel på en väldigt liten nybyggnad på 16 m² som klarade kraven. Detta är väldigt intressant då det visar på att det är möjligt att bygga Tiny Homes lagligt som nybyggnad. Frågan är dock här hur mycket av kreativiteten som blir begränsad och hur många olika möjligheter det finns att möta kraven. I övrigt visar frågorna mest på att det finns väldigt lite kunskap om Tiny Homes även hos myndigheterna. Kanske beror detta faktiskt på att det inte finns några privata Tiny Homes i de aktuella kommunerna eller så beror det på att de Tiny Homes som finns inte är anmälda, utan svartbyggen? Detta är en fråga som det är helt omöjligt att svara på utan att undersöka. Ett svar som dock var väldigt tydligt var att ett tidsbegränsat bygglov är inte något som kommunerna ser som ett positivt alternativ då det bara ges till byggnader som inte uppfyller alla krav.

Något som dock ger olika signaler är att Östersundshem faktiskt har ett stort antal "Tiny Homes" som kommunen har gett bygglov för, dessutom tidsbegränsat bygglov. Detta tyder på att det är möjligt, speciellt då det finns ett stort behov vilket det gjorde under flyktingkrisen 2015. Det som är underligt är att kommunen inte själva tänkte på dessa vid besvarandet av mailfrågorna och att Östersundshem kallar dem för attefallshus trots att de inte är det. Dessa "Tiny Home" har regeln att de inte har en tillhörande tomt, vilket också är intressant som alternativ möjlighet för framtida Tiny Home. Stina på Östersunds kommun uttryckte dessutom tydligt att boendena endast var tillfälliga på grund av placeringen inte på grund av utrymmet. Alltså finns det inga hinder för liknande bostäder som uppfyller tillgänglighetskraven och bostadsutrymmeskraven att söka bygglov i Östersunds kommun.

En tanke som slår en när man studerar de lagar som går att tillämpa är att eftersom det inte finns något som säger var Tiny Homes hör hemma så finns risken för att man försöker komma runt lagen eller gör feltolkningar. Ta exemplet om "frigatton", här hittar man på egna lösningar som ligger på gränsen till att var lagliga. Samtidigt skulle det var synd att begränsa kreativiteten genom att ruta in Tiny Homes, kanske är det ändå bättre som det är nu att Tiny Homes kan skapas på olika sätt. Personligen tycker jag dock att det vore bättre med en lag som fångar upp denna nya trend mot en hållbarare livsstil så att idén faktiskt kan utvecklas i Sverige.

I Sverige idag finns det en bostadsbrist vilket borde vara en perfekt grogrund för små billiga hem som inte kräver bygglov. Ändå frodas inte attefallshusen och än mindre Tiny Homes. Vad detta beror på är en stor fråga, men en liten del av svaret är nog just att ett attefallshus är beroende av en huvudbyggnad och det finns inget enkelt sätt att bygga ett Tiny Home, då kan man lika gärna bygga ett vanligt bostadshus. Dock så är marknaden just nu perfekt för Tiny Homes. En osäker marknad där ingen vill placera

för mycket pengar i en bostad och med en samtidig bostadsbrist. På det sättet är den nya lagen om 30 m² stora attefallshus en bra lösning som ger mer möjligheter. Men frågan är om det räcker? Motsvarar det verkligen hur människor vill bo? De flesta vill kanske ha ett eget boende som inte är kopplat till ett bostadshus?

Den stora frågan gällande Tiny Homes är om de kan vara ett bra alternativ till att skapa ett hållbarare samhälle. Svaret på det ligger dock utanför denna rapport. Det som kan sägas är dock att för det intresse som ändå finns verkar lagen vara bristfällig. Om detta utvecklas och förbättras kanske fler skulle våga bygga Tiny Homes och att de skulle kunna användas på det sätt som tänkt så att man faktiskt kan börja se om detta är ett alternativ till ett hållbarare samhälle. Det är svårt att se att trenden kan fortsätta växa lagligt utan en förändring och kanske till och med uppmuntring i lagen. Förhoppningsvis slutar det inte på andra hållet att Tiny Homes blir olagligt, för detta kanske kan vara ett av alla de alternativa sätt som behövs för att skapa ett helt hållbart samhälle.

Till sist vill jag avsluta med en uppmaning till Sveriges regering och kommuner. Tiny Homes är en nisch som saknas i lagen och ger en möjlighet till ett hållbarare samhälle och ett enklare sätt att leva. Det ska inte behöva vara så att man för att kunna leva mer hållbart måste begränsa möjligheten att göra just detta på grund av brister i lagen. Det finns många, speciellt unga och ensamstående som söker sig till denna typ av boende och sätt att leva. Personligen tycker jag det är synd att det inte finns någon möjlighet att ta tillvara på denna möjlighet och kreativitet. Tiny Homes är en trend som passar i tiden både när det gäller social-, miljövänlig- och ekonomisk hållbarhet, det är en trend som ska tas till vara på!

11 Slutsats

Hur ser bygglovsregler kring Tiny Homes ut idag, hur används de och hur begränsar detta en fortsatt utveckling av konceptet?

Bygglovreglerna idag är inte gjorda för Tiny Homes. Det finns fyra alternativ vilket är att bygga som en nybyggnad, att bygga som attefallshus, att bygga som fritidshus eller att klassificera bostaden som husvagn.

Vid nybyggnad måste byggnaden uppfylla alla krav för bygglov, vilket kan vara svårt att uppnå på en liten yta och tidskrävande om bostaden endast ska flyttas till tomten.

Vid attefallshus måste byggnaden vara 25 m² eller mindre och ha en takhöjd på högst fyra meter. Det krävs en ansökan och ett startbesked men inget bygglov. Attefallshus måste även byggas i närhet till befintligt bostadshus och minst 4,5 m från gräns.

Vid fritidshus får byggnaden förmodligen inte användas som permanent boende. Dock är ett fritidshus undantaget från vissa regler kring tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd, driftutrymmen och energihushållning.

Vid klassificering som husvagn kan ett Tiny Home inte placeras på samma plats längre tid än en vanlig husvagn och samma regler som för husvagn i övrigt gäller.

De regler som appliceras vid bygglovsansökan idag är de för nybyggnad och de för attefallshus.

I dagsläget behövs fler bostäder i Sverige. Bostadsbyggandet ligger efter och kommer förmodligen fortsätta göra det några år, detta på grund av en osäker bostadsmarknad i Sverige. Tiny Homes skulle mycket väl kunna vara en bidragande lösning på detta, speciellt för det akuta behovet, vilket i sin tur skulle gynna Tiny Homes konceptet.

Tiny Homes i Sverige idag har ingen laglig plats vilket skapar en osäkerhet. Tiny Homes kan fortfarande utvecklas men inom de ramar för nybyggnad och attefallshus som finns, vilket delvis begränsar konceptet. Detta då det inte främjar förflyttning av byggnaden och inte heller enkelheten i att bygga ett mindre hus som kan fungera som en tillfällig eller säsongsmässig bostad.

Den absoluta slutsatsen är att det saknas en lag som går att tillämpa för ett mindre, mer hållbart boende med uppmaningen att denna lag borde skapas.

12 Förslag till fortsatta studier

12.1 Utrymmeskrav mått och funktioner på enbostadshus

Den stora frågan gällande Tiny Homes är just detta, hur måste, kan eller bör ett Tiny Home utformas inuti för att uppfylla de krav och regler som finns kring tillgänglighet och bostadsutformning. Hur gör man bäst och vad går inte att göra? Vad finns det för exempel på godkända Tiny Homes? Detta gäller även krav på drift och energi, vad finns här för alternativ? Detta skulle personligen vara det mest intressanta fortsatta arbetet som verkligen kan bidra till att det blir lättare att förstå och bygga Tiny Homes som blir godkända i Sverige.

12.2 Tillverkare

Att ta kontakt med de som säljer underreden till Tiny Homes och de som säljer färdiga Tiny Homes vore mycket intressant då de förmodligen har mycket erfarenhet, tips och råd. De skulle säkert även kunna ge svar på många av de frågor som inte går att hitta i lagen, så som hur man löser utrymmen och tillgänglighet och får det godkänt.

Exempel på tillverkare i Sverige:

<https://www.vagabondhaven.com/>

<https://www.treesign.se/>

<http://vlemmix.se/product/tiny-house-hus-pa-hjul/>

12.3 Flytande alternativ

Det finns även flytande Tiny Homes och att titta på vilka lagar som gäller för dessa vore intressant då det kanske finns möjligheter här då Sverige är ett land med många sjöar och vattendrag.

12.4 Alla kommuners åsikter

Att ta kontakt med alla kommuner i Sverige via en enkät för att ta reda på om de har varit i kontakt med Tiny Homes och hur de skulle tolka lagen kring vissa specifika frågor. Så som invändiga mått och tillgänglighetskrav, tillfälligt bygglov, studentboende, och så vidare. Och skapa en databas för att kunna se hur just den aktuella kommunen hanterar Tiny Homes.

12.5 Boendepreferenser hos Sveriges befolkning

Hur vill Sveriges befolkning bo, och om det inte är uppnåbart hur vill de då bo? Till exempel, om det inte finns möjlighet till att bo i en villa på landet, eller en lägenhet i staden. Hur vill man då bo, är attefallshus attraktivt eller skulle Tiny Homes vara attraktivare?

13 Referenslista

- [1] Boverket, "Attefallshus", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/komplementbostadshus-eller-komplementbyggnad-max-25-m-sakallat-attefallshus/>, Hämtad 2019-04-05
- [2] Riksdagen, "Plan- och bygglag (2010:900)", https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900, Hämtad 2019-04-04
- [3] Boverket, "En- och tvåbostadshus och tomt", https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/ Hämtad 2019-04-04
- [4] Boverket, "En- och tvåbostadshus", https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/, Hämtad 2019-05-16
- [5] Nationalencyklopedin, "fritidshus", <https://www.ne.se/uppslagsverk/ordbok/svensk/fritidshus>, Hämtad 2019-05-16
- [6] [Transportstyrelsen, "Släpfordon".](https://transportstyrelsen.se/sv/vagtrafik/Fordon/Fordonsregler/Slap/)
<https://transportstyrelsen.se/sv/vagtrafik/Fordon/Fordonsregler/Slap/>, Hämtad 2019-04-05
- [7] Nationalencyklopedin, "hållbar utveckling", <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/h%C3%A5llbar-utveckling>, Hämtad 2019-04-03
- [8] Lantliv, "Tiny house – Spana in trenden med pyttesmå hus", <https://lantliv.com/vi-gillar/tiny-house-spana-in-trenden-med-pyttesma-hus/> Hämtad 2019-04-04
- [9] Nationalencyklopedin, "nomader", <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/enkel/nomader>, Hämtad 2019-04-03

- [10] Nationalencyklopedin, "Henry David Thoreau",
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/henry-david-thoreau>, Hämtad 2019-04-03
- [11] Coze Living, "The History of the Tiny House Movement",
https://cozeliving.com/tiny-house-movement/#2000_Jay_Shafer_Leading_the_Tiny_House_Movement, Hämtad 2019-04-05
- [12] Attefallshus, "Historik – Från idé till verklighet",
<https://www.attefallshus.se/historik/>, Hämtad 2019-04-05
- [13] Boverket, "Tolkning av plan- och bygglagstiftningen",
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/tolkning-av-plan--och-bygglagstiftningen/>, Hämtad 2019-05-13
- [14] Boverket, "Bygglöv för byggnader", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/>, Hämtad 2019-04-24
- [15] Boverket, "Bygglövsbefriad mindre byggnad på allmän plats",
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/nybyggnad/allman-plats/>, Hämtad 2019-04-24
- [16] Boverket, "Tidsbegränsat bygglov", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/tidsbegransade-bygglov/tidsbegransat-bygglov/>, Hämtad 2019-04-24
- [17] Boverket, "Bygglöv för ändamål av säsongskaraktär",
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglov-for-andamal-av-sasongskaraktar/> hämtad 2019-05-13
- [18] Boverket, "Nybyggnad", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/nybyggnad/>, Hämtad 2019-04-24
- [19] Boverket, "Attefallshus", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/komplementbostadshus-eller-komplementbyggnad-max-25-m-sakallat-attefallshus/>, Hämtad 2019-04-24

- [20] Boverket, "Uppställning av fritidsbåt, husvagn och husbil", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/bat-husvagn-och-husbil/>, Hämtad 2019-04-18
- [21] Boverket, "Bostadsutformning", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/>, Hämtad 2019-05-13
- [22] Boverket, "Bostadsutformning – lämplig för sitt ändamål", <https://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>, Hämtad 2019-05-13
- [23] Transportstyrelsen, "Efterfordon", <https://www.transportstyrelsen.se/sv/vagtrafik/Fordon/Fordonsregler/Slap/Efterfordon/>, Hämtad 2019-04-05
- [24] Boverket, "Detta gäller för attefallshus", <https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygga-utan-bygglov/attefallshus/>, Hämtad 2019-05-13
- [25] Boverket, "Att höra grannar och andra berörda", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/horande-av-grannar-och-andra-berorda/>, Hämtad 2019-05-13
- [26] Östersundshem, "Attefallshus", <http://www.ostersundshem.se/om-oss/nyproduktion/attefallshus/>, Hämtad 2019-05-16
- [27] Boverket, "Bostäder i flera plan", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/bostader-i-flera-plan/>, Hämtad 2019-05-16
- [28] Boverket, "Studentbostäder", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/studentbostader/>, Hämtad 2019-05-16
- [29] Naturvårdsverket. Terrängkörning [internet]. Stockholm: Naturvårdsverket; 2005:1 [citerad 18 april 2019]. Hämtad från: <https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-0136-1.pdf>
- [30] Regeringskansliet, "Regeringskansliets rättsdatabaser", <http://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=1975:1313>, Hämtad 2019-04-18

- [31] Naturvårdverket, "Husvagn och husbil i naturen",
<http://www.naturvardsverket.se/Var-natur/Motortrafik-i-naturen/Husvagn-och-husbil/>, Hämtad 2019-04-18
- [32] Sveriges riksdag, "Ordningslag (1993:1617)",
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/ordningslag-19931617_sfs-1993-1617, Hämtad 2019-04-18
- [33] Boverket, "Bygglov för upplag och materialgårdar",
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglov-for-anlaggningar/upplag-och-materialgardar/>, Hämtad 2019-04-18
- [34] Boverket, "När BBR ska tillämpas", <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/om-bbr/nar-bbr-ska-tillampas/>, Hämtad 2019-05-13
- [35] Byggnadsutformning – Bostäder – Funktionsplanering (SS 914222 2006) [internet]. Stockholm: Svensk standard [citerad 13 maj 2019] Hämtad från:
<https://enav.sis.se/sv/Standard/?std=STD-8027966>
- [36] Inhabitat, "Low-cost, rolling Frigatto House transforms into two separate buildings", <https://inhabitat.com/student-built-friggatto-is-a-low-cost-non-permit-prefab-studio-space/>, Hämtad 2019-05-09
- [37] Sveriges riksdag, "Attefallshus", https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/motion/attefallshus_H602306, Hämtad 2019-05-09
- [38] Fastighetstidningen, "Bygget av billiga minibostäder igång i Lund",
<http://fastighetstidningen.se/bygget-av-billiga-minibostader-igang-i-lund/>, Hämtad 2019-05-09
- [39] Boverket, myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende. Behov av nya bostäder 2018-2025 [internet]. Boverket; juni 2018. Rapport; 2018:24.
https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/behov-av-nya-bostader-2018_2025.pdf, Hämtad 2019-05-13
- [40] Boverket, myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende. Boverkets indikatorer (juni 2018:2) [internet]. Boverket; juni 2018. Hämtad från:
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/boverket-s-indikatorer-juni-2018-uppdaterad-2018-07-02.pdf>

- [41] Vagabondhaven, "HEM", <https://www.vagabondhaven.com/>, Hämtad 2019-05-16

Bilaga A: Mailkorrespondens med kommuner

Östersund

29 april 10:01 (E-post, M. Lunnehed, Byggnadsingenjör, Östersunds kommun)

"Hej Nicole, absolut jag ska försöka svara på frågorna.

- Får ni in några ansökningar gällande alternativa boendeformer, i så fall hur många?

Vi har inte fått in något, är i princip obefintligt. En komplementbostadsbyggnad, Attefallshus, senaste åren.

- Har ni rutiner för dessa fall?

Vi har inga skrivna rutiner för detta.

- Är det ofta dessa ansökningar får avslag?

Nej. Attefallshusen vi har fått in har fått godkänt.

- De alternativ som finns idag är antingen nybyggnad eller attefallshus. Kan ni se några hinder för att få bygglov för ett Tiny Home som nybyggnad?

Om man uppfyller kraven i BBR borde det gå bra, beroende på omgivningen och vart det ligger också. Detaljplanen ska även medge en ytterligare bostad.

- Har ni några tips till dem som vill bo i ett Tiny Home?

- Har ni stött på olovligt byggande av dessa typer av hus?

Nej

- Är tidsbegränsade bygglov ett bra alternativ för en tillfällig bostadsbyggnad enligt er?

Nej. Tidsbegränsade bygglov är inget bra alternativ, byggloven ska i första hand vara permanenta. För att kunna bevilja ett tidsbegränsad bygglov ska behovet vara tillfälligt och inte uppfylla alla krav enligt BBR eller detaljplanen. Dvs om alla krav är uppfyllda ska ett permanent lov sökas, tidsbegränsat enbart när det strider mot något.

- Anser ni att man som student eller liknade skulle kunna söka ett tillfälligt bygglov för ett Tiny Home?

Osäkert. Är behovet tillfälligt?

- Ser ni att Tiny Homes skulle kunna bidra till att uppnå kommunens bostadsbehovsplaneringar?

Tror inte på de. Kan möjligen vara något för att tillgodose ett tillfälligt behov under kort tid men permanenta lösningar direkt är bättre. Man behöver bevisa att behovet verkligen är tillfälligt. Att ha permanenta Tiny Homes för vanligt boende handläggs precis som vanliga enbostadshus. Om det inte är Attefallshus som ett komplement till bostadshuset.

Med vänlig hälsning

Mikael Lunnehed"

Stockholm

23 april 11:44 (E-post, H. Brånstad, Pressansvarig stadsbyggnadskontoret, Stockholm)

"Hej Nicole,

Jag har kollat med vår bygglovsavdelning och så här svarar de:

Vi ger inte bygglov för olika boendeformer. Vi ger lov för bostäder, vandrarhem, hotell, äldreboende, studentboende och säsonsboende - de flesta är permanenta, en del är tidsbegränsade. Det innebär att vi således inte har koll på övriga boendeformer och kan då tyvärr egentligen inte svara på speciellt många av dina frågor. Ett "tiny home" som uppfyller kraven på bostad som ställs i Boverkets byggregler/Plan- och bygglagen får lov/startbesked. Så det finns inga hinder bara på grund av att det är ett tiny home.

I de här fallen är förmodligen inte ett tidsbegränsat lov ett bra alternativ eftersom det verkar röra sig om permanentboende – och således finns inget tidsbegränsat behov.

Mvh

Henrik"

23 april 17:01

Hej Henrik,

Tack för ditt svar!

Jag ser hur du menar att om ett Tiny Home "passar in" under tex bostäder och uppfyller de kraven så får det bygglov.

Som jag ser detta gör det dock att ett fristående Tiny Home (som inte är ett Attefallshus) inte kan uppfylla kraven med tanke på tillgänglighet och de krav som finns på invändiga mått för bostäder?

Jag blir dock lite förvirrad, om det inte skulle ingå under någon av dessa kategorier och räknas som en egen typ av boendeform, vem är det då (om inte bygglovsavdelningen för kommunen) som hanterar ärendet? Eller blir det då bara ett automatiskt avslag?

Mvh,

Nicole Ripa

25 april 13:52 (E-post H. Brånstad, pressansvarig stadsbyggnadskontoret
Stockholm)

Hej igen,

pratade med bygglov (Mikael Andersson Ståhl, enhetschef) igen apropå dina
följdfrågor, och svaret är:

Det finns väldigt små bostäder som klarar kraven. Han vill minnas att vi för några år
sedan beviljade en bostad på 16 m² som klarade alla kraven som ställs. Men det är
klart att det inte är lätt att på en liten yta att få allt att fungera. Om man inte kan klara
kraven då blir det avslag, antingen på lovet eller ett nekat startbesked beroende på var
bristen är. Vad han vet har vi inget aktuellt ärende kring Tiny Home – men skulle det
komma in något så vore det givetvis intressant att se i praktiken hur det blir då lag
möter förslaget.

Mvh

Henrik