

Nya regler för bygglov

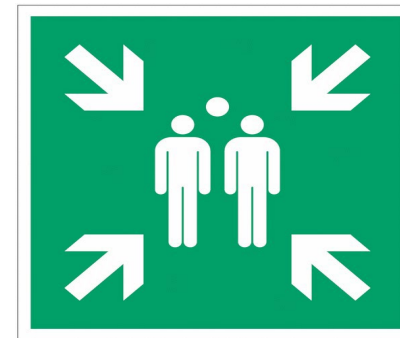
från 1 december 2025



ÖSTHAMMARS
KOMMUN
- EN DEL AV ROSLAGEN

Viktig information till våra besökare

- **Utrymningsvägar**
- **Återsamlingsplats
(parken utanför huvudentrén)**



Vilka vi är

Oskar Blixt, Bygglovshandläggare, Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Max Svensk, Bygglovshandläggare, Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Mattias Nyström, Byggnadsinspektör, Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Merike Dahlberg, Plan- och byggchef, Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret

Lars O Holmgren, Ordförande i Bygg- och miljönämnden



Två stora ändringar 2025

- BBR / EKS ersattes från 1 juli 2025 med ”Boverkets nya byggregler” (kommer inte tas upp idag).
- PBL-ändringar börjar gälla 1 december 2025 (flyttat från 1 oktober).
- PBF kom 5 november 2025 (börjar gälla 1 december 2025).

Några förkortningar som är bra att känna till:

PBL = Plan- och bygglagen

PBF = Plan- och byggförordningen

BBR = Boverkets byggregler

EKS = Europeiska konstruktionsstandarder / Boverkets konstruktionsregler

ÖP = Översiktsplan

DP = Detaljplan

SKR = Sveriges kommuner och regioner

MSB = Myndigheten för samhällsskydd och beredskap - Myndigheten för civilt försvar (MCF) från 1 jan 2026



ÖSTHAMMARS
KOMMUN
- EN DEL AV ROSLAGEN

Översiktligt

Stora ändringar i PBL, bland annat:

- Helt nytt kapitel 9 med delvis ny struktur, och ändringar i flera andra kapitel.
- Lovplikten för anläggningar flyttas från Plan- och byggförordningen (PBF) till Plan- och bygglagen (PBL).
- Försvaret och MSB får en ny roll i handläggningen och prövningen samt får även vetorätt i vissa ärenden.
- Några nya definitioner av termerna ekonomibyggnad, fasadändring, komplementbostadshus och komplementbyggnad.
- Vissa följdändringar i andra lagar.
- Det tydliggörs att skyltar och ljusanordningar är byggnadsverk.
- De bygglovsbefriade åtgärderna "friggebod" och "attefallshus" tas bort och ersätts av bygglovsbefriad komplementbyggnad och komplementbostadshus.

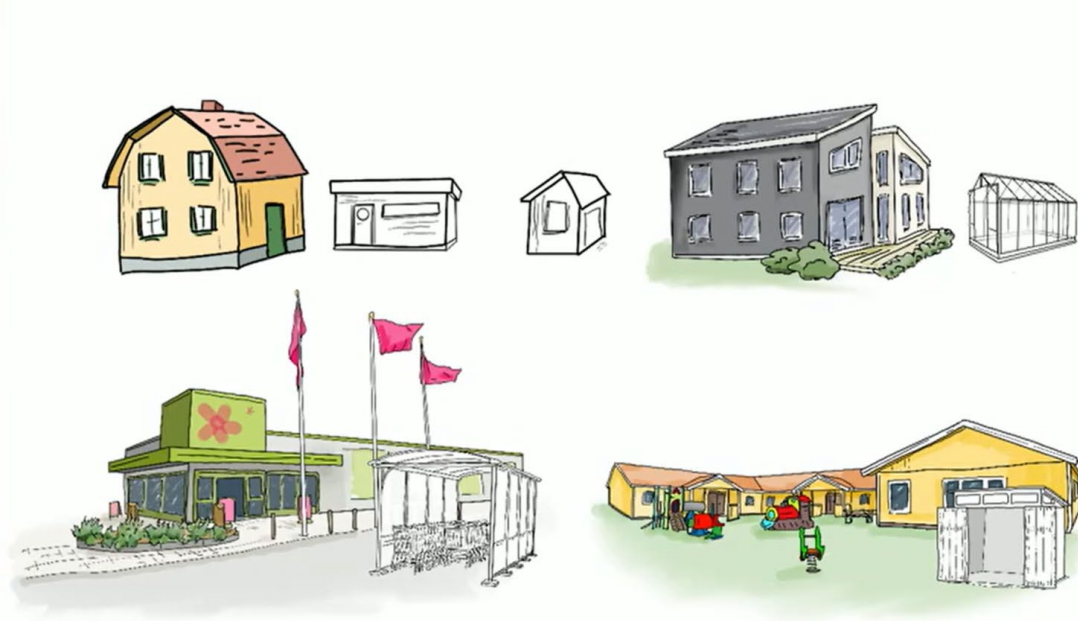


Från Boverket

Film 2 – Bygglövsplikt för byggnader:

[Filmer om nytt regelverk för bygglov - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Komplementbyggnad



Komplementbyggnad och komplementbostadshus

Nya definitioner i 1 kap. 4 §

- **Komplementbyggnad:** en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad.
- **Komplementbostadshus:** en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad



Upphör:

Bygglövsbefriad friggebod (1980-2025)



Bild: Klara Falk/Boverket



Foto: Josef Eliasson/Scandinav

Bygglövsbefriat attefallshus (2014-2025)



Bild: Klara Falk/Boverket



Foto: Malcolm Hanes/Scandinav



Foto: Lena Öritsland/Scandinav

Bygglövsbefriad komplementbyggnad utanför detaljplan (1990-2025)



Foto: Per Magnus Persson/Scandinav



Foto: Thomas Adolfsén/Scandinav



Foto: Ida Jonskog/Boverket

Ersätts av:

Lovfri komplementbyggnad och komplementbostadshus (2025 --)



Foto: Josef Eliasson/Scandinav



Foto: Malcolm Hanes/Scandinav



Foto: Per Magnus Persson/Scandinav



Foto: Lena Öritsland/Scandinav

Komplementbyggnad

Komplementbostadshus

Från Boverket

Film 2 – Bygglövsplikt för byggnader:

[Filmer om nytt regelverk för bygglov - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)



~~Takkupor, max 2 st (får inte påverka takstolarna)*~~

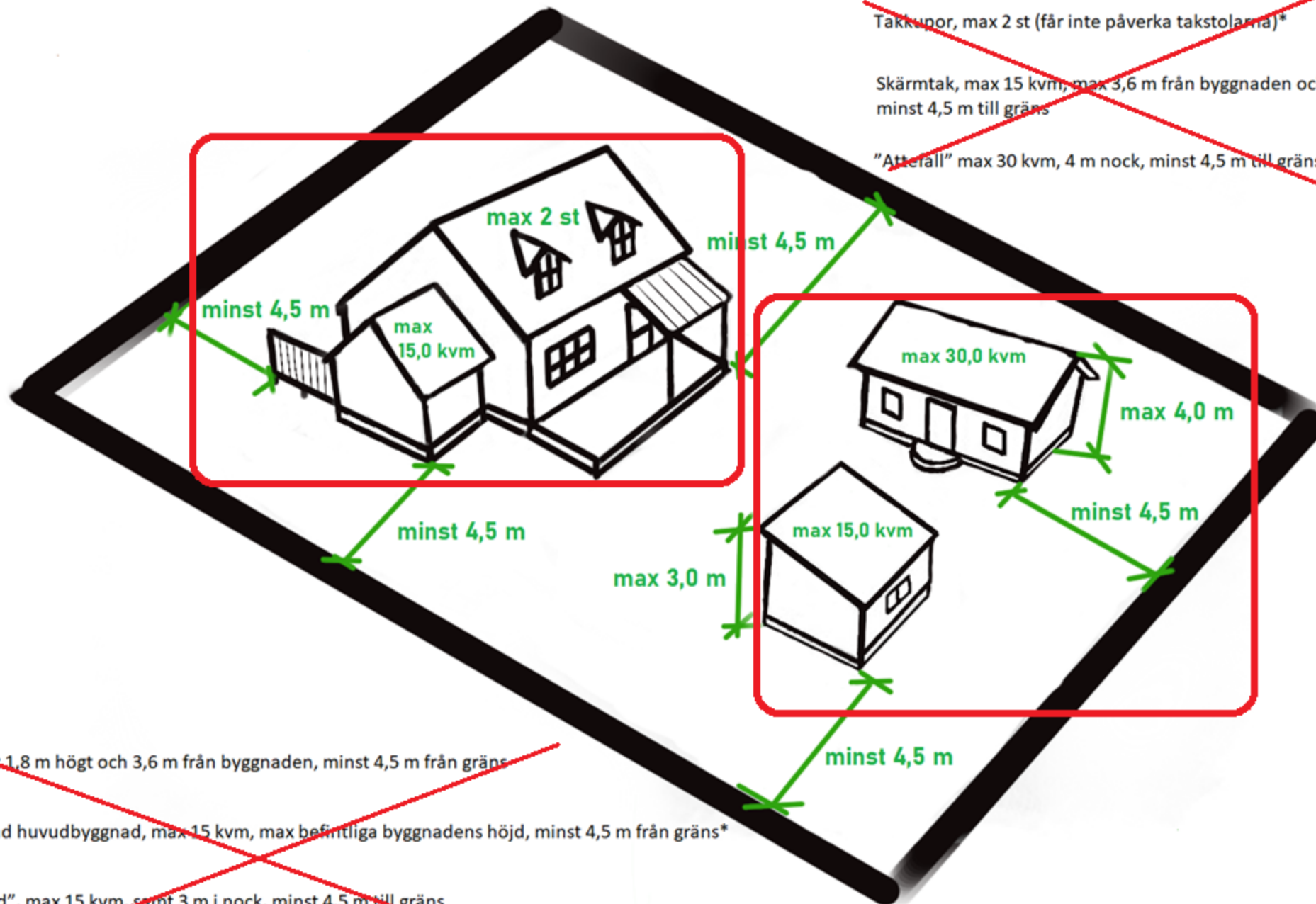
~~Skärmtak, max 15 kvm, max 3,6 m från byggnaden och minst 4,5 m till gräns~~

~~"Attefall" max 30 kvm, 4 mnock, minst 4,5 m till gräns*~~

En- och tvåbostadshus inom detaljplan

Tillbyggnad, takkupor och skärmtak kommer istället vara en pott på 30 kvm.

Attefall och friggebod bakas ihop till en pott på 45 kvm.



~~Plank max 1,8 m högt och 3,6 m från byggnaden, minst 4,5 m från gräns~~

~~Tillbyggnad huvudbyggnad, max 15 kvm, max befintliga byggnadens höjd, minst 4,5 m från gräns*~~

~~"Friggebod", max 15 kvm, samt 3 m i nock, minst 4,5 m till gräns~~

~~*ska anmälas till kommunen, och du behöver vänta på ett startbesked innan start~~



En ”pott” för lovbefriade åtgärder

- Man slagit ihop tidigare undantag till en gemensam pott (tidigare ”Friggebod” och ”Attefallshus”).
- **Inom detaljplan:** Totalt 45 kvm, 4 m högt, komplementbyggnader och komplementbostadshus, varav den största byggnaden får vara 30 kvm.
- **Utanför detaljplan:** Totalt 65 kvm, 4,5 m högt, komplementbyggnader och komplementbostadshus, varav den största byggnaden får vara 50 kvm.
- Komplementbyggnad får byggas vid alla sorters byggnader, medan komplement**bostadshus** endast vid en- eller tvåbostadshus.
- **Byggnader som tidigare undantagits från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean.**



Byggnader som tidigare undantagits från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean, innebär:

- **Exempel 1:** du bor inom DP, har byggt en friggebod på 15 kvm och anmält en attefallare på 30 kvm → då har du inte möjlighet att bygga mer (utan bygglov.)
- **Exempel 2:** du bor inom DP, har byggt en friggebod på 15 kvm → då kan du bygga 30 kvm.
- **Exempel 3:** du bor utanför DP, har byggt en friggebod på 15 kvm och anmält en attefallare på 30 kvm → då kan du bygga 20 kvm.
- **Exempel 4:** du bor utanför DP, har byggt en friggebod på 15 kvm → då kan du bygga 50 kvm.
- **Exempel 5:** Om du byggt med PBL 9:6, då troligen redan "ätit upp" potten.



Lovbefriade tillbyggnader

- Ersätter tidigare undantag för tillbyggnad, skärmtak och takkupor.
- Totalt 30 kvm på byggnader som inte är komplementbyggnad/komplementbostadshus (höjd får inte överstiga taknock). Kan göras flera, men totalt 30 kvm (BTA & OPA) per byggnad.
- En bygglovsbefriad tillbyggnad kan göras på alla sorters byggnader, alltså inte bara på en- och tvåbostadshus (men får inte strida mot DP, förutom på en- och tvåbostadshus).
- Bygga till komplementbyggnad/komplementbostadshus till max 30 kvm, max 4m högt, inom DP (50 kvm, max 4,5 m högt, utanför), men får inte vara lika stor eller större än byggnaden den ska komplettera. Får inte placeras utanför tomten.
- Även lovbefriade komplementbyggnader/komplementbostadshus, får man göra flera tillbyggnader på, så länge den sammanlagda arean efteråt inte överstiger 45 kvm inom DP (65 kvm utanför).



Annan ändring av byggnader

- Det krävs inte längre bygglov för att inreda en **ytterligare** lokal för handel, hantverk eller industri i en byggnad (kan dock kräva lov/anmälan av annan anledning som ventilation, brand, fasadändring m.m.)
- Inom DP krävs bygglov för fasadändringar på alla byggnader om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats (gata, park m.m.). Gäller dock inte en- och tvåbostadshus, komplementbyggnad eller komplementbostadshus.
- Krävs inte bygglov för ändrad användning om det i en byggnad inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50 kvm, men gäller då endast utanför detaljplanelagt och utanför sammanhållen bebyggelse (ungefärlig förklaring: mer än 3 byggnader på minst 2 tomter är sammanhållen bebyggelse, hör av er till kommunen för ett förtydligande).
- Krävs inte bygglov för att ändrad användning av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte kräver lov.

Exakta mått avgör lovplikten för vissa åtgärder

Kräver bygglov:

- **Inom DP:** Murar, plank om högre än 1,8 m och placeras inom 3,6 m från en byggnad, eller högre än 1,2 m och placeras längre bort än 3,6 m från en byggnad.
- **Inom DP:** Altaner om högre än 1,8 m och inom 3,6 m från en byggnad, eller 1,2 m och placeras längre bort än 3,6 m från en byggnad. (En altan kräver inte bygglov för att den är en nybyggnad, tillbyggnad eller fasadändring).
- Parkeringsplatser om större än 50 kvm inom detaljplan (100 kvm utanför).
- Upplag/materialgårdar om högre än 3 m eller större än 15 kvm inom detaljplan (50 kvm utanför).
- Fasta förvaringsanläggningar (cisterner m.m.) om högre än 3 m eller större än 15 kvm inom DP (50 kvm utanför).
- Alla master och torn högre än 20 m eller avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.
- Skorstenar högre än 20 m eller avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.
- Vindkraftverk kräver lov om högre än 20 m eller placeras från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.
- Vindkraftverk på byggnader kan kräva lov som fasadändring.
- Idrottsplatser ändras till idrottsanläggningar vilket innebär att fler anläggningar omfattas av lovplikten. Det krävs enbart lov om anläggningen upptar en markyta större än 1 500 kvm.

Golfbanor
och
skjutbanor
innefattas i
idrotts-
anläggning

Krävs inte
längre
bygglov för
friluftsbad
och
motorbana



ÖSTHAMMARS
KOMMUN
– EN DEL AV ROSLAGEN

Utökad lovplikt inom vissa områden

Det krävs ändå bygglov (**utökad lovplikt**) för vissa åtgärder som inte kräver bygglov enligt huvudregeln, om åtgärden är:

- Närmare än **4,5 m** från gräns (undantag ekonomibyggnad utanför detaljplan eller om grannar eller huvudman skriftligen har medgett åtgärden).
- Närmare än **30 m** från ett järnvägsspårs mitt (undantag ekonomibyggnad utanför DP eller om grannar/infrastrukturförvaltare skriftligen har medgett åtgärden).
- Inom/intill **riksintresse för totalförsvarets** anläggningar krävs bygglov för vissa åtgärder. (Ny- och tillbyggnad av ett komplementbostadshus och inredning av en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Ny- och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning eller ändrad användning av en ekonomibyggnad till hästhållning men detta krav på bygglov gäller bara vid flygplatser eller övnings- eller skjutfält).
- Fasadändring i form av solenergianläggningar inom detaljplan, om de är inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret.
- Sätta upp/ändra en ljusanordning inom/anslutning till något område som är av riksintresse för totalförsvaret.

Granne-
medgivande
måste alltid
vara skriftligt.

Vid allmän
plats kan
huvudmannen
ge ett
medgivande.





Utökad lovplikt fortsättning...

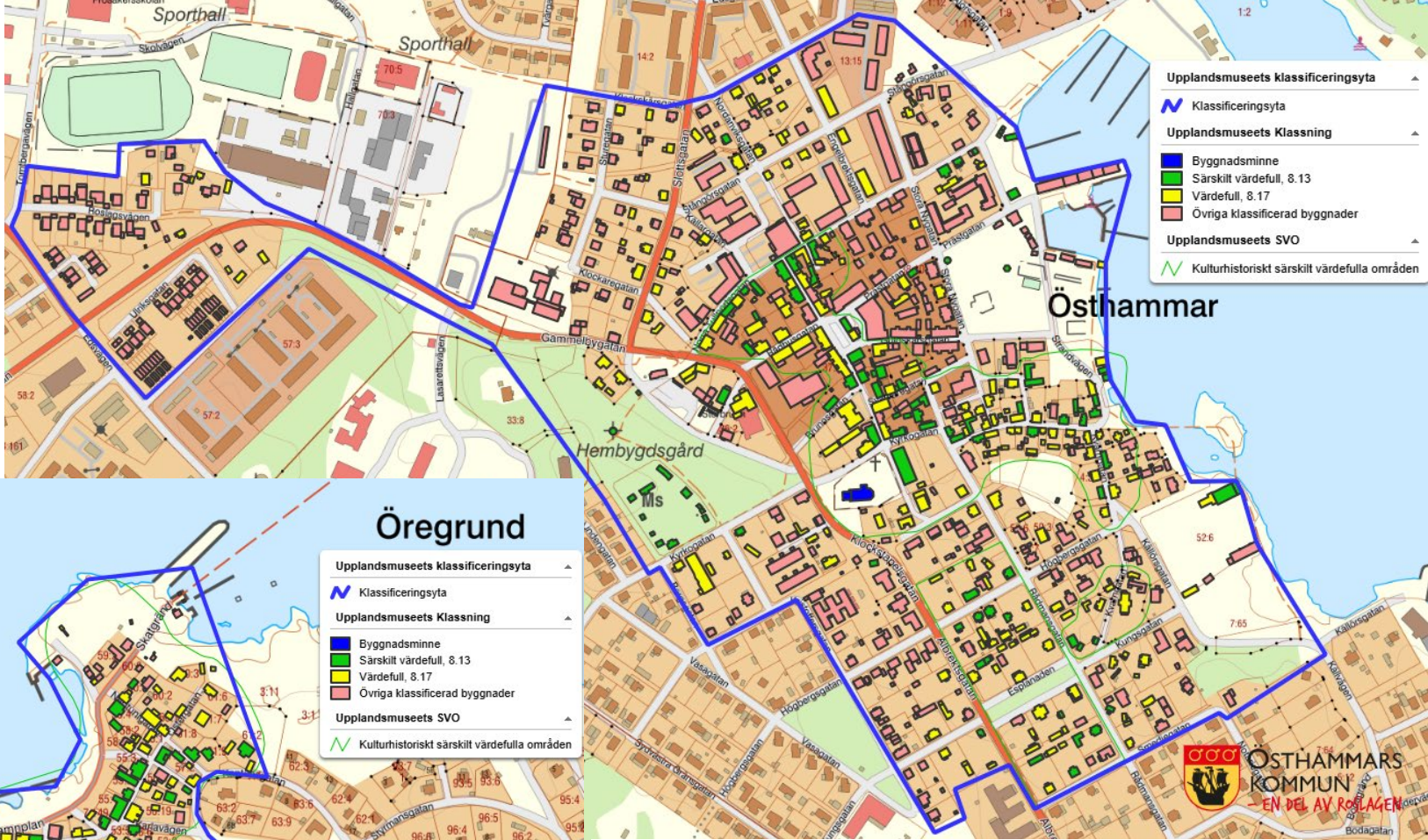
Kräver bygglov:

- Om de avser en byggnad, bebyggelseområde, tomt eller en allmän plats som är **särskilt värdefull**. Det gäller nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus och fasadändring.
- Flytta/väsentligt ändra en befintlig anläggning utomhus som omfattas av en bestämmelse om **skydd av kulturvärden** i detaljplan/områdesbestämmelser.
- Om åtgärden avser en **särskilt värdefull anläggning** som inte omfattas av en bestämmelse om skydd av kulturvärden. Detsamma gäller om en sådan åtgärd vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är **särskilt värdefullt** och åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag. (Exempelvis plank, mur, altan, upplag mindre än 15 m² inom detaljplan, parkeringsplats som är 50 m² eller mindre inom detaljplan).
- Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en anläggning som är en skylt eller en ljusanordning om åtgärden avser en **särskilt värdefull anläggning** som inte omfattas av en bestämmelse om skydd av kulturvärden. Detsamma gäller om en sådan åtgärd vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är **särskilt värdefullt** och åtgärden påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

Nytt kulturmiljöprogram

Arbetet med det är igång tillsammans med Upplandsmuseet, sedan några år tillbaka. Det kommer underlätta handläggarnas bedömning och även allmänhetens frågor.

Idag finns redan riksintressena Östhammar och Öregrund klassade. Där klassningen visas i olika kulörer.



- Byggnadsminne
- Särskilt värdefull, 8.13
- Värdefull, 8.17
- Övriga klassificerad byggnader



Rivningslov

Krävs numera även:

- Utanför detaljplan om byggnaden eller anläggningen är **särskilt värdefull** eller ligger inom ett **särskilt värdefullt område**.
- Utanför detaljplan för anläggningar om de omfattas av **utökad rivningslovsplikt** eller **rivningsförbud i områdesbestämmelser**.
- Inom detaljplan för en anläggning om anläggningen har rivningsförbud i detaljplan eller är särskilt värdefull.

Krävs inte:

- Om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande (inom och utanför detaljplan).
- Byggnaden/byggnadsdelen tidsbegränsat bygglov/säsonglov.
- Om byggnaden/byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och om den inte är en särskilt värdefull byggnad eller ligger i ett särskilt värdefullt område.

Kräver istället en anmälan:

- För alla byggnader större än 50 kvm.



Skyltar och ljusanordningar

- Den generella lovplikten för skyltar och ljusanordningar tas bort.
- Inom detaljplan kan skyltar på byggnader trots det kräva bygglov som fasadändring. Det gäller andra byggnader än en- och tvåbostadshus, komplementbyggnader och komplementbostadshus om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.
- Skyltar kan också, i vissa fall, kräva bygglov på eller vid **särskilt värdefulla** byggnader, anläggningar, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden.
- Ljusanordningar på byggnader kan trots det kräva bygglov som fasadändring. Det gäller andra byggnader än en- och tvåbostadshus, komplementbyggnader och komplementbostadshus om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.
- Ljusanordningar kan också, i vissa fall, kräva bygglov på eller vid **särskilt värdefulla** byggnader, anläggningar, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden.
- En ljusanordning kräver bygglov om användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar och om det sker inom eller i anslutning till något område som är av riksintresse för totalförsvaret, det vill säga alla anläggningar för både det militära och det civila försvaret.



Solenergianläggningar

- Inom detaljplan kan en solenergianläggning på en byggnad kräva bygglov om det är en fasadändring. Det gäller för andra byggnader än ett en- och tvåbostadshus, komplementbyggnad och komplementbostadshus om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.
- Om en byggnad ligger inom detaljplan och även inom eller i anslutning till ett riksintresse för totalförsvaret, krävs det bygglov för solenergianläggningar som är fasadändringar på alla sorters byggnader och på alla fasader och tak.
- Kan också kräva bygglov på eller vid **särskilt värdefulla** byggnader, anläggningar, tomter, allmänna platser och bebyggelseområden (kan bli svårt att få beviljad).



Anmälan

- Rivning (större än 50 kvm).
- Ändring av byggnad, bärande konstruktion.
- Ändring av byggnad, brandskydd ändras väsentligt.
- Installation eller ändring av hiss.
- Installation eller ändring av eldstad och / eller rökkanal.
- Installation eller ändring av ventilation.
- Installation eller ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad.

Krävs inte:

- För att följa föreläggande.
- För en ekonomibyggnad utanför DP, förutom rivning.

Påverkar:

- Någon som vill riva sin lada, ladugård, eller ekonomibyggnad till exempel.



Prövning

- Vid prövning av bygglov där DP genomförandetid gått ut för minst 15 år sedan, behöver fastigheten och det befintliga byggnadsverket inte längre följa detaljplanen. Tillkommande åtgärd ska dock prövas mot planen.
- Precis som vid prövning av bygglov inom detaljplan gäller nu att bygglovsbefriade åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser, inte ska beaktas vid bedömningen av om en åtgärd överensstämmer med områdesbestämmelserna.
- Även om utgångsläget är planstridigt ska en annan ändring än en tillbyggnad få vidtas.
- Möjligt att ge bygglov för att i ett bostadshus inreda en vind till bostad även om det strider mot DP (om genomförandetid har gått ut).
- Tidsbegränsade bygglov ställs krav att platsen ska kunna återställas.
- Förhandsbesked kan endast sökas utanför detaljplanelagt område och prövningen ska endast omfatta lokalisering.



Åtgärder som inte kräver lov får i vissa fall strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser

Exempel på åtgärder är:

- Nybyggnad av KB till ett en- eller tvåbostadshus
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.
- Uppförande, flytt eller utökning av mur, plank m.m.

Åtgärden får dock inte strida mot bestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och/eller erosion.

Frivilligt lov

För att pröva en liten avvikelse.

Vi kommer inom kort även se över taxan.





Annat nytt

- I de fall Försvarsmakten eller MSB ska underrättas, börjar inte tidsfristen räknas förrän när deras medgivande inkom till byggnadsnämnden.
- BMN får besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om dispens från strandskydd har avgjorts (om ärendet omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd).

Roller och ansvar

- Försvarsmakten och myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, får nya roller i lovprocessen.
- I vissa fall ska Försvarsmakten eller MSB underrättas om en ansökan om lov eller förhandsbesked. Detta gäller om den sökta åtgärden ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och omfattas av krav på bygglov.
- Om Försvarsmakten eller MSB ska underrättas om en ansökan krävs det ett medgivande från myndigheten för att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges.
- Byggnadsnämnden ska i vissa fall skicka beslutet till Försvarsmakten eller MSB.

Tips att ta reda på

Inom
detaljplan?

Närmare än
4,5 meter
gräns?

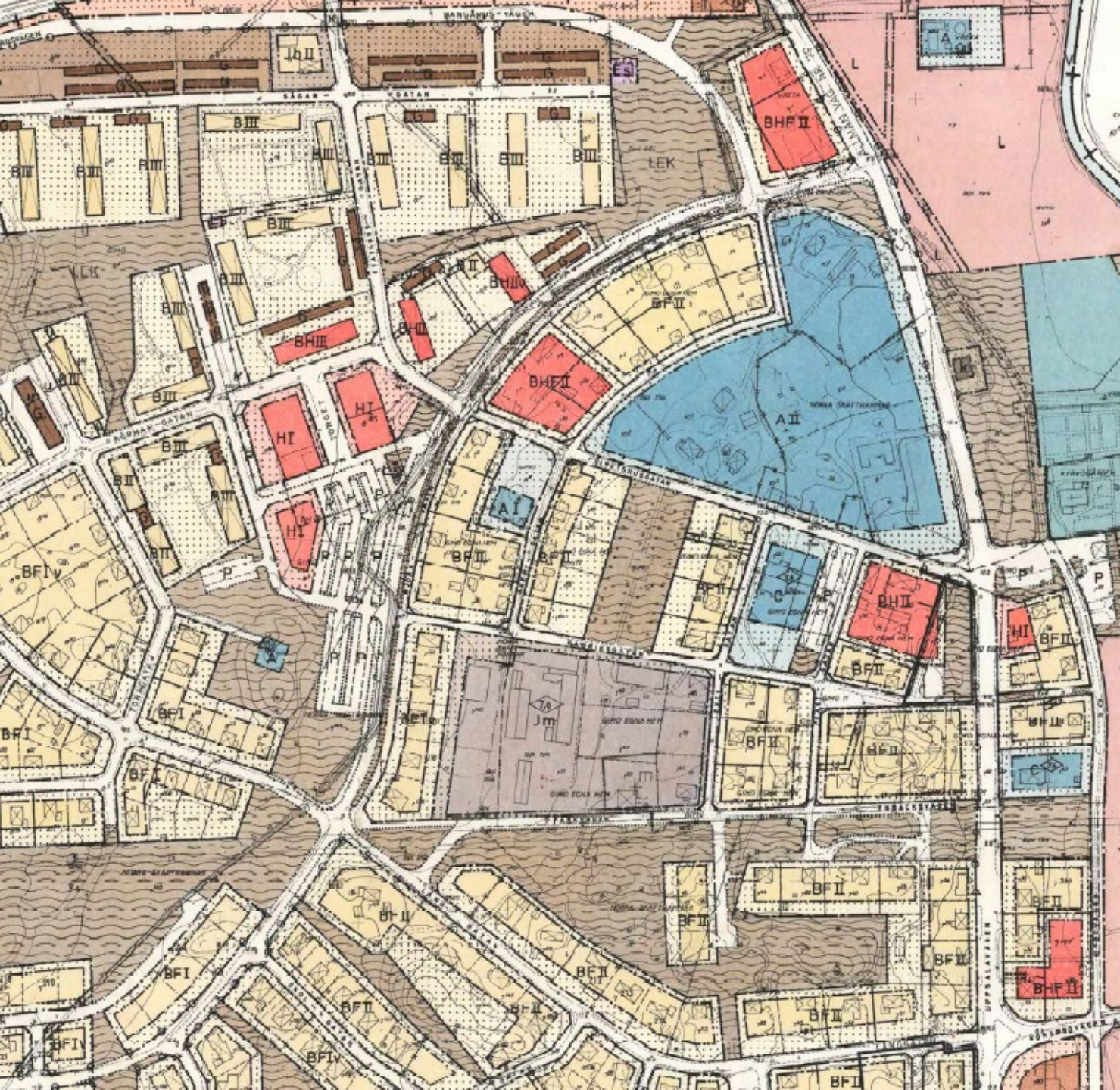
Inom
särskilt
värdefullt
område?

Inom
samman-
hållen
bebyggelse?

Närmare än
30 m från ett
järnvägsspårs
mitt?

Inom/intill
riksintresse för
Totalförsvarets
anläggningar?





Inom detaljplan eller inte?

Du hittar detaljplanerna på:

Detaljplaner - Östhammars kommun

<https://www.osthammar.se/sv/boendetrafikmiljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/detaljplaner/>

Hör gärna av dig till Östhammar Direkt om du har funderingar hur detaljplanen ska tolkas.

Tel: 0173-860 00

E-post: osthammardirekt@osthammar.se

Observera vissa delar av kartbilden inte är gällande, kan vara nya detaljplaner som är "ovanpå".



Nytt på vår hemsida:

Nya regler för dig som ska bygga

Nytt regelverk för bygglov



Nya byggregler för de tekniska egenskapskraven (gäller från 1 juli 2025)



[Regler för bygglov - Östhammars kommun](https://www.osthammar.se/sv/boendetrafikmiljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov2/regler-for-bygglov/)

<https://www.osthammar.se/sv/boendetrafikmiljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov2/regler-for-bygglov/>

Tack för ikväll!