



Boverket

Film 1.

Intro, ÖP och DP

251118

Filmer – Ett nytt regelverk för bygglov

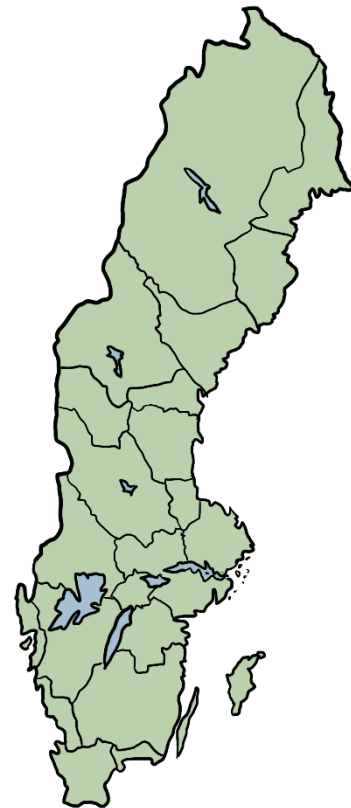
- 1. Övergripande information om förändringarna och ändringar gällande översiktsplan och detaljplan**
2. Bygglovsplikt för byggnader
3. Lovplikt för anläggningar samt andra lov
4. Handläggning hos byggnadsnämnden
5. Prövning av lov
6. Anmälan, byggprocess och tillsyn



Boverket

Huvuddrag

- Nytt 9 kap.
 - Lovplikt bara i PBL
 - Friggebod/Attefall "försvinner"
 - Komplementbyggnad/bostadshus
- Lättnader
- Utökad lovplikt i vissa områden
- Förskjutning förprövning till tillsyn
- FM/MSB



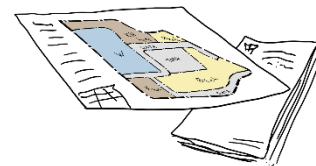
Övergångsbestämmelser

- Ärenden som inletts före den 1 december 2025 prövas enligt äldre bestämmelser
- Tillsyn och påföljder med anledning av överträdelser av äldre bestämmelser
 - Nya bestämmelser tillämpas om åtgärden inte längre är en överträdelse, eller
 - Leder till lindrigare påföljd



Andra ändringar

- Förutsättningar för bygglov
 - Planenligt utgångsläge
 - Ny avvikelsemöjlighet
 - FM/MSB
- Tidsbegränsade bygglov och förhandsbesked
- Handläggning hos nämnden
 - Underrättelse
 - Expediering/kungörelse, när börjar lov gälla
- Anmälan



Översiktsplan

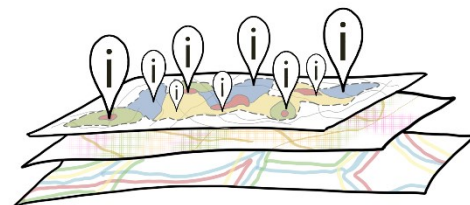


Vad innebär ändringen i ÖP?

Ny punkt kring vad en ÖP ska innehålla – 3 kap. 5 §

ÖP ska innehålla

- Sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser & bebyggelseområden, som avses i 8:13 §
- Kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena



Vilka är dessa särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser & bebyggelseområden?

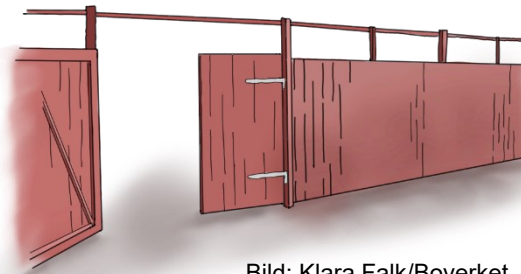
Byggnadsverk som avses i 8:13

Byggnader

Lovpliktiga anläggningar

Allmän plats

Bebyggelseområde



Vad står i 8:13 och vad betyder det för vad som ska vara med i ÖP?

Förbud mot förvanskning - 8 kap. 13§

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

- 1.en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

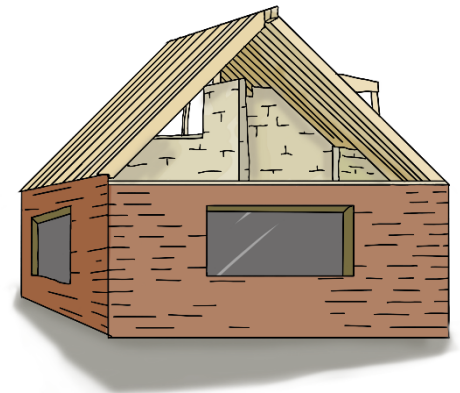
Vad är en byggnad?

Byggnad – definition finns i 1 kap. 4 §

Allmän plats – definition finns i 1 kap. 4 §

Finns bara i detaljplan

Det finns olika användningar av allmän plats



Vilka anläggningar omfattas av 8:13?

Lovpliktiga anläggningar – uttömmande i PBL

murar

plank

altaner

parkeringsplatser

upplag

materialgårdar

fasta förvaringsanläggningar

transformatorstationer

tunnlar

bergrum

master

torn

skorstenar

vindkraftverk

skidbacke

skidlift

linbana

idrottsanläggning

hamn för fritidsbåtar

campingplats

nöjespark

djurpark

begravningsplats.

Vad är ett bebyggelseområde?

Ett **bebyggelseområde** är

= minst tre byggnader inom ett avgränsat område.

Inga krav på att en av byggnaderna måste vara bostadshus eller liknande.

Undre gräns för storleken på ett bebyggelseområde, men ingen övre gräns hur stort område det kan omfatta och hur många byggnader & byggnadsverk.

Påverkan på lovplikten

Utpekandet ska vara värdefullt underlag för att bedöma lovplikt

- Lovplikten i sig regleras inte i ÖP

Inte bindande – bedömning får göras i det enskilda fallet



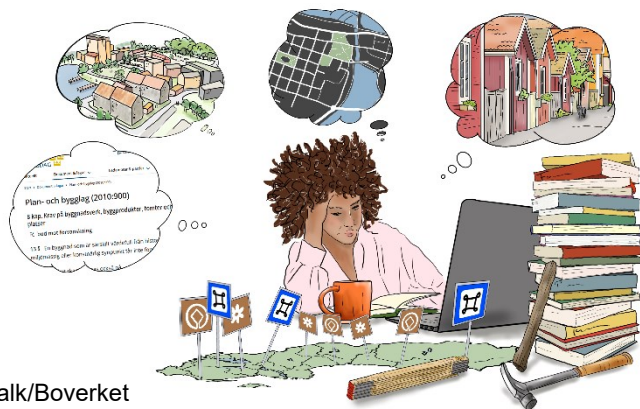
Om utpekandet inte är gjort i ÖP

Ta stöd av annat material

Ta hjälp av en antikvarie

Tips

Kommunicera till kommuninvånare att särskilt värdefulla byggnader, lovpliktiga anläggningar, allmänna platser & bebyggelseområden kan innebära att bygglov krävs oftare än på andra platser.



Detaljplan



Syfte

- Lovplikten ska framgå av lagen, inte av detaljplaner
- Totalförsvarets utveckling
- Förändringar i 9 kap. PBL

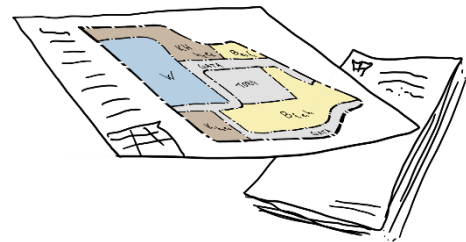


Ändrad lovplikt

- Ändrad lovplikt tas bort
- Endast utökad bygglovsplikt kvarstår och...
 - Bara inom eller i anslutning till totalförsvarets riksintressen
 - Bara för två typer av lovfria åtgärder
- 4 kap. 15 § PBL

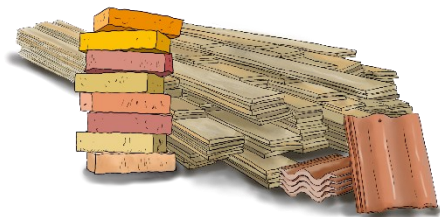
Utökad bygglovsplikt

- Totalförsvarets riksintressen
 - Försvarsmyndigheterna kan peka ut områden av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken
 - Kommunen behöver bedöma om planområdet ligger inom eller i anslutning till ett sådant riksintresse



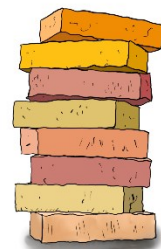
Utökad bygglovsplikt

- Lovplikt kan utökas för följande åtgärder inom detaljplan:
 - byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial
 - på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.
- Endast om lovplikt krävs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset



Kulturvärden mm.

- 8:13-byggnader, allmänna platser och bebyggelseområden ska anges i översiktsplanen
 - 3 kap. 5 § 4 PBL
- Inom sådana områden kräver de flesta lovfria åtgärder lov enligt PBL
- Krävs inte stöd i ÖP för att bedöma att något omfattas av 8:13



Rivningsförbud för andra anläggningar

- Före 1 dec 2025 kunde rivningsförbud bara anges för byggnader
- Nu kan det anges också för andra anläggningar än byggnader
 - Stenläggning, trappa, statyer...
 - De flesta konstruktioner i samhället
 - Äv. skyltar och ljusanordningar
- Gäller om anläggningen omfattas av 8:13 dvs. har särskilda värden t.ex. kulturvärden
- 4 kap. 16 § 4 PBL
- Rivningsförbud → Krav på rivningslov enligt PBL
 - 9 kap. 43 § PBL



Markens genomsläpplighet

- Innan 1 dec 2025 reglerades markens genomsläpplighet med en planbestämmelse om utförande av tomt (4 kap. 16 § 1)
- Ändringen innebär att genomsläppligheten regleras med en planbestämmelse om markens anordnande och vegetation (4 kap. 10 §)
- En planbestämmelse om markens genomsläpplighet
→ Krav på marklov för åtgärder som kan försämra genomsläppligheten
 - 9 kap. 47 § 3 c PBL



Områdesbestämmelser

- 4 kap. 42 a § PBL (ny paragraf)
- Möjlighet att inom totalförsvarets riksintressen utöka lovplikt för:
 - Ekonomibyggnader
 - Fasadändringar
 - Små tillbyggnader av en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse
 - Uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse
- Gäller om lovplikt krävs för att pröva åtgärdernas påverkan på riksintresset

Övergångsbestämmelser

- Lagändringarna gäller för planer (och andra ärenden) som påbörjas från och med 1 dec
- Bestämmelser om minskad lovplikt i befintliga planer slutar gälla 1 dec 2027
 - Utökad lovplikt i befintliga planer fortsätter gälla



Planbestämmelsekatalogen

- En ny version av katalogen släpps 1 dec
- Anpassad efter lagändringarna

