

Nya regler för bygglov!

De största förändringarna på 15 år

Nu gäller ett nytt regelverk för bygglov. Förändringarna av plan- och bygglagen (PBL) är omfattande för lov- och byggprocessen. Byggmaterialhandlarna guidar er till de största och viktigaste förändringarna. De innebär följande:

För byggsektorn innebär de nya reglerna, som infördes den 1 december 2025, många nya möjligheter men också ökade krav på rutiner och dokumentation. Ansvaret ökar för den enskilde individen och att byggaren gör rätt tolkningar.

Lovplikten skärps i vissa geografiskt känsliga områden, bland annat i närheten av totalförsvarets anläggningar och nära nationsgräns. Detta innebär ett ökat behov av tidig kontroll mot riksintresseområden och andra restriktioner – en felbedömning i planeringsskedet kan få direkta konsekvenser för tidsplan och kostnad.

Nytt är att reglerna om lovfria komplementbyggnader, komplementbostadshus och tillbyggnader blir mer flexibla. Komplementbyggnad motsvarar byggnader som garage, förråd och liknande och som du inte bor i.

Tanken är att fler och större åtgärder ska kunna vidtas utan krav på bygglov, särskilt i områden som inte omfattas av en detaljplan. Dessa lättnader förväntas snabba upp småskaliga projekt och stimulera bostadsanpassningar utan lång handläggning.

- En "pott" på 45 kvm inom detaljplanelagt område, 65 kvm utanför, som fritt får fördelas på flera komplementbyggnader.
- Inget krav att byggnämna attefallshus.
- Tillbyggnader på max 30 kvm får uppföras för alla typer av byggnader.
- Komplementbyggnader får uppföras utan bygglov, även i anslutning till annat än en- och tvåbostadshus.
- Inget lov krävs för fasadändringar på en- och tvåbostadshus.
- Bygglov får ges för att inreda vind till bostad i ett bostadshus – även om det inte är tillåtet i detaljplanen.
- Byggnad utanför detaljplanelagt område behöver ej bygglov för att inredas med lokaler på max 50 kvm.

Utförlig information på följande sidor. 



Vi på Byggmaterialhandlarna ser positivt på de nya reglerna. De underlättar stort och ger ökade möjligheter att genomföra byggprojekt.

Monica Björk, vd Byggmaterialhandlarna

NYA REGLER GER MÅNGA NYA MÖJLIGHETER!

- Det har införts en "pott" för komplementbyggnader. Inom detaljplanelagt område är den 45 kvm och utanför 65 kvm.

Dessa kvadratmetrar kan disponeras fritt för flera komplementbyggnader så länge inte en (1) byggnad överskrider 30 kvm respektive 50 kvm.

- Det särskilda kravet på anmälan för attefallshus har tagits bort.

- Tillbyggnader upp till 30 kvm får uppföras för alla typer av byggnader, även flerbostadshus och andra byggnader, utan krav på lov.

Kvadratmetrarna kan fördelas på flera olika tillbyggnader så länge de inte blir större än 30 kvm sammanlagt.

- Det är även tillåtet att utan bygglov uppföra komplementbyggnader i anslutning till andra typer av byggnader än en- och tvåbostadshus.

- Kravet på bygglov för fasadändringar på en- och tvåbostadshus finns inte längre. Detta underlättar för fastighetsägare som till exempel vill måla om, byta fasadmateriäl och installera solceller eller takfönster.

- Bygglov för inredande av vind till bostad i ett bostadshus får ges även om det strider mot förbud att inreda vind i detaljplan.

Det kommer att underlätta för bland annat bostadsrättsföreningar att inreda vindar till bostäder och därmed skapa fler bostäder. Det är dock värt att undersöka med den lokala byggnadsnämnden för att säkerställa denna tolkning.

- En befintlig byggnad utanför detaljplanelagt område får inredas med en eller flera lokaler (max 50 kvm) utan krav på bygglov, vilket kan underlätta för företagande på landsbygden.

Bygglov för nybyggnation

Det krävs bygglov för en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om det är större än 30 kvm inom detaljplan och 50 kvm utanför detaljplan, högre än 4 m inom detaljplan och 4,5 m utanför detaljplan, är lika stort eller större än den byggnad den kompletterar eller placeras utanför tomten.

.....

Det går att bygga flera bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus på en tomt, men varje tomt har en gemensam "pott" för sådana byggnader på 45 kvm inom detaljplan och 65 kvm utanför detaljplan.

.....

En bygglovsbefriad komplementbyggnad kan byggas vid alla sorters byggnader medan ett komplementbostadshus bara får byggas vid en- och tvåbostadshus.

Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnader och komplementbostadshus

Det krävs bygglov om byggnaden efter tillbyggnaden blir större än 30 kvm inom detaljplan och 50 kvm utanför detaljplan, högre än 4 m inom detaljplan och 4,5 m utanför detaljplan, lika stor eller större än den byggnad den kompletterar eller om den placeras utanför tomten.

.....

Det går att göra flera bygglovsbefriade tillbyggnader, men på varje tomt får den sammanlagda arean av bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus efter tillbyggnaderna inte överstiga 45 kvm inom detaljplan eller 65 kvm utanför detaljplan.

Bygglov för tillbyggnad av andra byggnader än komplementbyggnader och komplementbostadshus

Dessa bygglovsregler kan avse exempelvis en- eller tvåbostadshus, flerbostadshus, kontorsbyggnad eller industribyggnad.

Det krävs bygglov om tillbyggnaden är större än 30 kvm eller överstiger byggnadens taknock.

Det går att göra flera bygglovsbefriade tillbyggnader, men totalt högst 30 kvm per byggnad.

En bygglovsbefriad tillbyggnad kan göras på alla sorters byggnader, alltså inte bara på en- och tvåbostadshus.

Bygglov för anläggningar

Det krävs bygglov för mur och plank inom ett område med detaljplan om de är högre än 1,8 m och placeras inom 3,6 m från en byggnad eller är högre än 1,2 m och placeras längre bort än 3,6 m från en byggnad.

Det krävs bygglov för altan inom ett område med detaljplan om den är högre än 1,8 m och placeras inom 3,6 m från en byggnad eller är högre än 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.

Det krävs bygglov för parkeringsplatser om de är större än 50 kvm i ett område med detaljplan, och större än 100 kvm i ett område utan detaljplan.

Det krävs bygglov för upplag och materialgårdar om de är högre än 3 m eller är större än 15 kvm i ett område med detaljplan, och större än 50 kvm i ett område utan detaljplan.

Bygglov för annan ändring av byggnader

Det krävs inte längre bygglov för att inreda en ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri i en byggnad.

Inom detaljplan krävs det bygglov för fasadändringar på alla byggnader, förutom en- och tvåbostadshus, komplementbyggnad eller komplementbostadshus, och om ändringen sker på en fasad eller ett tak som vetter mot en allmän plats.

Det krävs inte bygglov för ändrad användning om det i en byggnad, utanför detaljplanelagt område eller utanför sammanhållen bebyggelse, inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50 kvm.

Det krävs inte bygglov för att ändrad användning av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som inte kräver lov.