

Ändringar i PBL

fokus kulturmiljö

Love Edenborg, expert planering och
byggande SKR

Stora ändringar beslutade

- Riksdagen fattade beslut 22 oktober 2025
- Ändringarna trädde i kraft 1 december 2025
- Helt nytt kapitel 9 om lov och förhandsbesked
- Viktiga ändringar som rör detaljplan och översiktsplan (kap. 3 och 4).
- Nya legaldefinitioner (kap. 1)



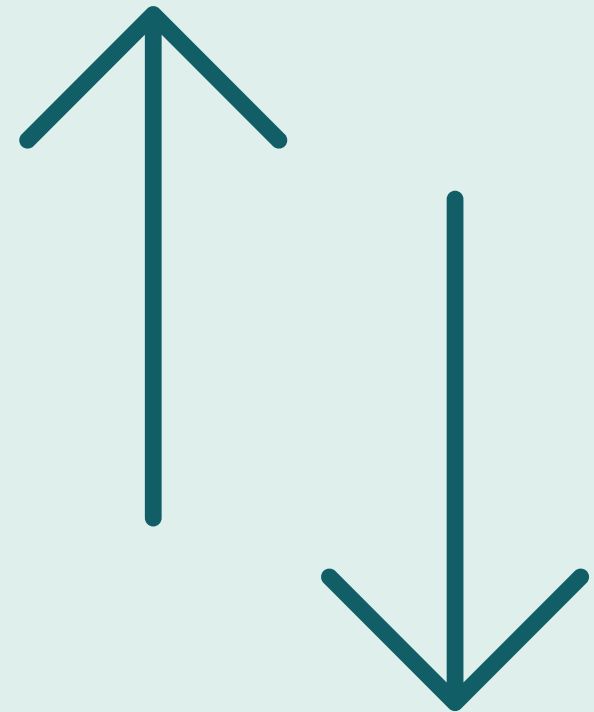
Principer för lov- och anmälningsplikten

- Lovplikten ska framgå av lag och anmälan av förordning (PBF) vilket innebär att exempelvis anläggningar och murar flyttas till PBL.
- Lovplikten delas upp i flera olika huvudregler för exempelvis nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring med undantag placerade direkt efter respektive huvudregel.



Lovplikten minskar – och ökar

- Lovplikten blir mer områdesdifferentierad.
- Minskad lovplikt generellt men högre krav på lov inom särskilt värdefulla områden (8 kap. 13 §) och i områden till skydd för totalförsvarets behov.
- Större skillnad inom och utom detaljplan.
- Delvis ökad lovplikt på landsbygden utanför sammanhållen bebyggelse.



En pott för lovbeFriade åtgärder

- Totalt 45 kvm lovbeFriade komplementbyggnader och komplementbostadhus inom detaljplan, varav den största byggnaden 30 kvm (9 kap. 4 §)
- Ändringen innebär att man slagit ihop tidigare undantag (Friggebod och Attefallshus) till en gemensam pott med samma tillåtna höjd om 4,0 m
- Byggnader som tidigare undantagits från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean.

En pott för lovbeFriade åtgärder

- Totalt 65 kvm lovbeFriade komplementbyggnader och komplementbostadhus utanför detaljplan, varav den största byggnaden 50 kvm (9 kap. 5 §)
- Taknockshöjden får inte överstiga 4,5 m
- Innebär att lovplikten minskar i vissa fall men kan öka i andra, exempelvis på landsbygden utanför sammanhållen bebyggelse.

Lovbefriade åtgärder vid tillbyggnad

- Totalt 30 kvm bruttoarea eller öppenarea för lovbefriade tillbyggnader (9 kap. 10 §)
- Bestämmelsen gäller både inom och utom detalplan vilket innebär en i vissa fall ökad lovplikt
- Inkluderar i princip tidigare undantag för tillbyggnad, skärmtak och takkupor.



Lovbefrielse gäller inte bara en- och tvåbostadshus

- Samma möjlighet till lovbeFriat byggande för alla typer av byggnader, exempelvis flerbostadshus eller industribyggnader
- Endast åtgärder som rör en- och tvåbostadshus får dock strida mot detaljplan enligt ändrad bestämmelse i 10 kap. PBL (10 kap. 2 §)
- Kan medföra behov av mer stöd och rådgivning.

Åtgärder som inte kräver lov

- PBL:s krav gäller oavsett lovplikten, exempelvis krav på varsamhet
- Större krav på den enskilde att ta reda på vad som gäller
- Finns alltid möjlighet att söka frivilligt lov.



Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad

- Det krävs lov för fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats (9 kap. 15 §)
- Det krävs inte bygglov för ändrad användning av byggnad i område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse genom inredning av en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter (9 kap. 16 §).

Exakta mått ska avgöra lovplikten för vissa åtgärder

- Murar, plank och altaner lovpliktiga inom detaljplan över 1,2 eller 1,8 meter beroende på placering
- Parkeringsplatser – större än 50 kvm inom detaljplan, 100 kvm utom plan per fastighet
- Idrottsanläggning som upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter.



Särskilda regler för lov nära gräns

- Det krävs lov om åtgärden vidtas närmare gränsen än 4,5 m (9 kap. 34 §)
- Regleras särskilt, inte längre undantag. Innebär att åtgärder som annars hade varit lovbefriade ändå kan behöva prövas pga närhet till gräns
- Grannemedgivande behålls men ska vara skriftligt
- Kommunen får möjlighet att medge åtgärder närmare än 4,5 m mot allmän plats.

Utökad lovplikt i skyddade områden

- Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för fler åtgärder (9 kap. 36 §)
- Komplementbostadshus och inredning av ytterligare bostad, solenergianläggning, ekonomibyggnad för hästhållning och ljusanordningar
- Krävs också särskilt medgivande från försvarsmakten eller MSB för åtgärder som avviker från DP eller utförs utanför planlagt område.

Utökad lovpåbud i särskilt värdefulla områden

- Högre lovpåbud för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden (9 kap. 37 §)
- Gäller även anläggningar som är särskilt värdefulla eller belägna i sådana områden (9 kap. 38 §)
- Om det finns skyddsbestämmelser i DP eller OB, eller om åtgärden vidtas på en sådan byggnad eller inom ett sådant område som avses i 8 kap. 13 §.

Utökad lovplikt i särskilt värdefulla områden

- Åtgärder som annars är lovbeFriade, exempelvis nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad eller fasadändring
- Ökad lovplikt för rivning - både byggnader och anläggningar (byggnadsverk) utom plan om särskilt värdefulla
- Ingen särskild lovplikt för underhåll av byggnadsverk. Yttre underhållsåtgärder på byggnad omfattas dock i många fall av lovplikt för fasadändring.



Särskilt värdefulla miljöer ska pekas ut i översiktsplanen

3 kap. 5 §

Av översiktsplanen ska även följande framgå:

-

4. ”Sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena”

Förvanskningförbudet

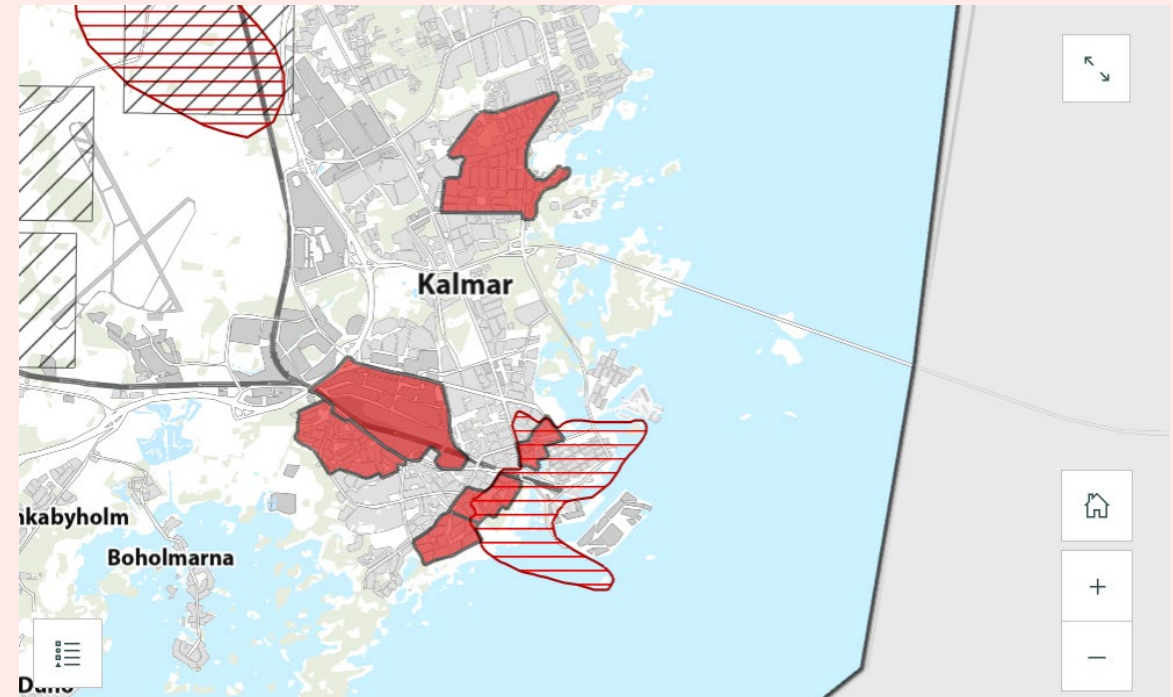
8 kap. 13 § PBL

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



Hur ska utpekandet göras?

- Utpekande antingen i ÖP som sådan, eller i ett geografiskt eller tematiskt tillägg (3 kap. 27 § PBL)
- Identifiera sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 §
- Fundera över detaljeringsgraden, ska hjälpa den enskilde.



Kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena

- Befintliga planeringsunderlag –om det finns
- I många fall tillräckligt med en redovisning på en övergripande nivå
- Redovisa de värdebärande karaktärsdragen.

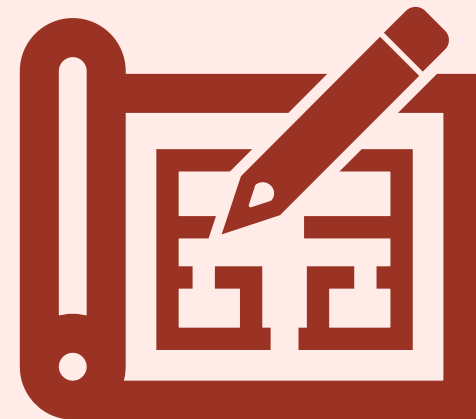
Ersättning och kompensation

- Utpekandet innebär inte ersättningsskyldighet till enskilda fastighetsägare
- Ingen ekonomisk kompensation till kommunerna men ett litet ökat anslag till länsstyrelserna för bidrag till kulturmiljöprogram och kunskapsunderlag.



Lovplikten regleras inte i ÖP

- Utpekandet är vägledande för bedömning av bygglovspikten
- Utpekandet är inte bindande
- Utökad lovplikt kan gälla oberoende av ÖP.



När börjar kravet på ÖP att gälla?

- Ingen övergångsperiod – äldre bestämmelser ska fortfarande gälla för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Exempel: Kommun x påbörjade översiktsplanearbete i mars 2025. Något utpekande av särskilt värdefulla områden har inte gjorts inom ramen för arbetet. Antagande planeras till april 2026, dvs efter att det nya regelverket trätt i kraft. Det finns inget lagkrav på att utpekandet behöver göras inom ramen för den pågående översiktsplanen.

Uttekandet får stor betydelse

- Kommer i praktiken att innebära en utökad lovplikt även om uttekandet i ÖP i sig inte är bindande
- Kom ihåg syftet
- Kräver en högre detaljeringsgrad än vad som är brukligt i en översiktsplan
- Viktigt med delaktighet från bygglovsavdelningen.

Avslutande medskick

- Tydligare reglering av särskilt värdefulla områden –men vad händer med de värdefulla?
- Större ansvar läggs på fastighetsägare vilket skulle kunna leda till mer tillsyn i efterhand
- Information och rådgivning blir avgörande, särskilt i en övergångsperiod
- Dialog med politiken blir ännu viktigare.



Tack för idag!

Love Edenberg

love.edenberg@skr.se

