

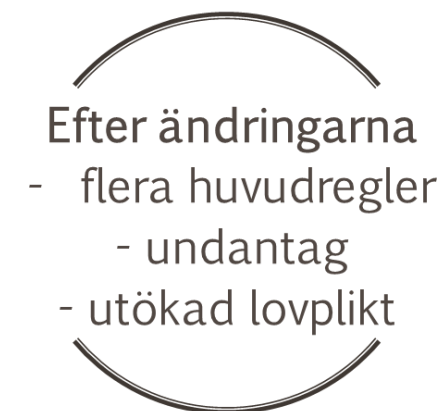
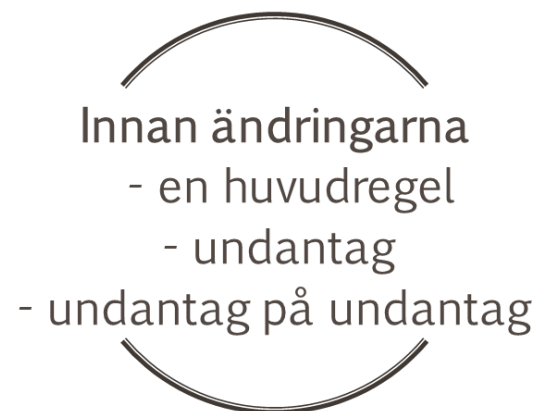


FINSPÅNG

Uppdaterad lagstiftning 2025-12-01

Vad är nytt från 1 december 2025?

- **Nytt kapitel 9 PBL** – "Ett nytt regelverk för bygglov" (Prop. 2024/25:169).
- **Stora förändringar i bygglovsplikten:** friggebod/attefall ersätts av *komplementbyggnad* och *komplementbostadshus*.
- **Definitioner förtydligas** i PBL: t.ex. fasadändring, komplementbyggnad, ekonomibygnad
- **Boverket publicerar vägledning, filmer och broschyrer** 18 november – 1 december



Nya undantag från bygglovsplikten (PBL kap. 9, fr.o.m. 1 dec 2025)

- **Komplementbyggnader & komplementbostadshus**
- Tidigare regler om friggebod och attefall tas bort.
- Ersätts med en generell regel om **komplementbyggnad** respektive **komplementbostadshus**.
- Lovfrihet inom vissa gränser (exakta mått i propositionen):
 - **Inom detaljplan:** komplementbyggnad upp till 30 m². + ytterligare 15 så en pott på 45.
 - **Utanför detaljplan:** komplementbyggnad upp till max 50 m² + ytterligare 15 så en pott på 65
 - Byggnaden ska uppföras i omedelbar närhet till huvudbyggnaden.
- Fortfarande krav på anmälan i flera fall (t.ex. om det berör installationer eller bärande konstruktioner).



3 §

Det krävs bygglov för nybyggnad. Lag (2025:974) .



4 §

Trots 3 § krävs det inte bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. får en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

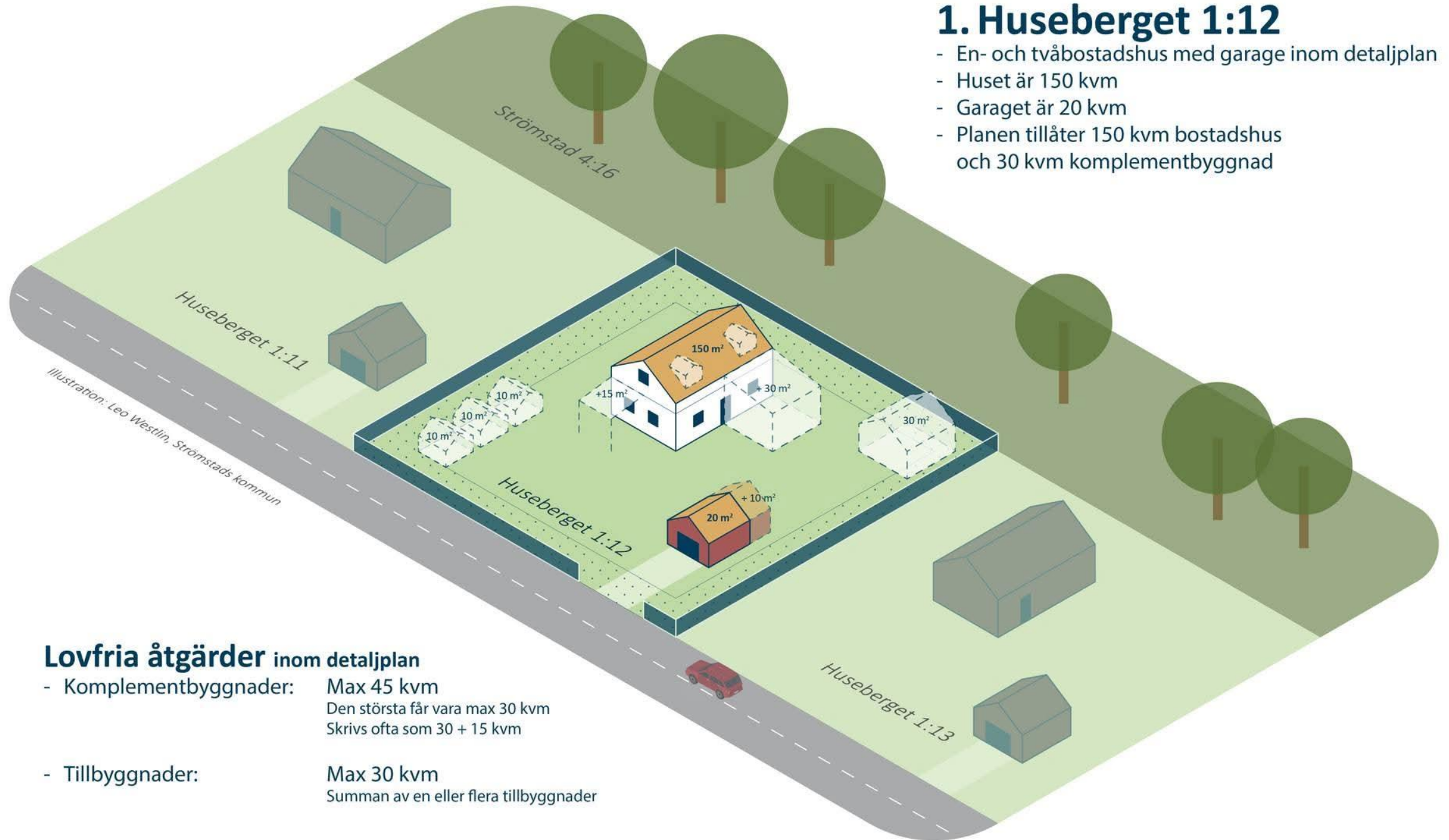
Vid beräkning av den sammanlagda byggnadsarean ska ingå komplementbyggnader och komplementbostadshus som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på lov enligt äldre bestämmelser. Lag (2025:974) .

34 § Det krävs bygglov närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från ett järnvägsspårs mitt för åtgärder som inte omfattas av krav på lov enligt andra bestämmelser i detta kapitel, om åtgärden är

1. nybyggnad eller tillbyggnad av en byggnad,
2. en sådan annan ändring av en byggnad som avses i 16 §,
3. att uppföra, flytta eller utöka en mur eller ett plank som är högre än 1,2 meter över marken, eller
4. att anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en idrottsanläggning, ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning. Lag (2025:974) .

1. Huseberget 1:12

- En- och tvåbostadshus med garage inom detaljplan
- Huset är 150 kvm
- Garaget är 20 kvm
- Planen tillåter 150 kvm bostadshus och 30 kvm komplementbyggnad



Lovfria åtgärder inom detaljplan

- Komplementbyggnader: Max 45 kvm
Den största får vara max 30 kvm
Skrivs ofta som 30 + 15 kvm
- Tillbyggnader: Max 30 kvm
Summan av en eller flera tillbyggnader

2. Vetteslätt 1

- En- och tvåbostadshus med stort garage
- Utanför detaljplan



Illustration: Leo Westlin, Strömstads kommun

Lovfria åtgärder utanför detaljplan

- Komplementbyggnader: Max 65 kvm
Den största får vara 50 kvm
- Tillbyggnader: Max 50 kvm
Summan av en eller flera byggnader

Medgivande från granne

- Krav vid placering närmre än 4,5 meter ifrån fastighetsgräns
- Samtliga fastighetsägare ska skriva på.
- För att få juridiskt bindande krävs ritningar



Fasadändringar på småhus

- Kravet på bygglov för fasadändringar på småhus tas i princip bort.
- Gäller även byte av färg, material eller taktäckning.
- **Obs:** Varsamhetskrav och förvanskningförbud i 8 kap. PBL gäller fortfarande.
- Lovfrihet faller inte in i utpekade områden eller utpekade byggnader

Altaner

När krävs det bygglov för en altan?

- Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en altan inom detaljplan, om anläggningen är en altan och uppfyller något av följande:
- får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad
- får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och placeras längre än 3,6 meter från en byggnad.
- 5. uppförande, flytt eller utökning av en altan som tillsammans med övriga altaner på tomten inte upptar en markyta som är större än 50,0 kvadratmeter.
Lag (2025:974)

Staket, plank och murar

När krävs det bygglov för en mur?

- Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur inom detaljplan, om anläggningen är en mur och uppfyller något av följande:
- får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad
- får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och placeras längre än 3,6 meter från en byggnad

Solceller och solfångare

- I princip bygglovsfritt, förutsatt att de följer byggnadens form och inte ändrar byggnadens karaktär väsentligt.

Kultur

- **Kulturhistoriskt värdefulla byggnader/miljöer:**
Tillbyggnader får inte göras bygglovsbefriat om det är en byggnad eller ett område som är **särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.**
- **Förvanskningsförbudet (PBL 8 kap. 13 §):**
Även om en åtgärd är bygglovsbefriad gäller fortfarande att byggnader **inte får förvanskas**. Kravet om varsamhet och förbud mot förvanskning gäller alltså parallellt, vilket innebär att en 30 kvm tillbyggnad inte får utföras om den skulle strida mot dessa regler.
- **Kommunens möjlighet:**
Kommunen har enligt propositionen möjlighet att ingripa genom tillsyn och kan förelägga om rättelse om någon ändå uppför en bygglovsbefriad åtgärd i strid mot förvanskningskravet.

Frivilligt bygglov

- Syftet med ett frivilligt lov är att få prövat att kraven för en åtgärd som inte kräver lov är uppfyllda.

Viktigt att ha med sig!

- Poängtera att **lovfrihet** ≠ **regelfrihet** – byggnaderna måste fortfarande uppfylla tekniska egenskapskrav, varsamhetskrav, tillgänglighet m.m.
- Bara för att något inte kräver lov eller anmälan ska fortfarande handlingar upprättas.

Ärendehantering – vilka handlingar behövs?

PBL 8:4 – Tekniska egenskapskrav

1. Bärförmåga, stadga och beständighet
2. Säkerhet i händelse av brand
3. Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö
4. Säkerhet vid användning
5. Skydd mot buller
6. Energihushållning och värmeisolering
7. Lämplighet för avsett ändamål*
8. Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*
9. Hushållning med vatten och avfall
10. Bredbandsanslutning
11. Laddning av elfordon
-

Exempel på handlingar inför tekniskt samråd

Konstruktionsritningar, Teknisk specifikation, Geoteknisk utredning

Brandskyddsdocumentation

VVS-handlingar, Ventilationsritningar, Fuktsäkerhetsprojektering

(Regleras via ritningar, driftutrymmen m.m.)

Bullerutredning

Energibalansberäkning

Möblerad planlösning, Sektioner

Tillgänglighetsutredning

VVS-handlingar, avfallsutrymmen (del av projekteringen)

Redovisas i teknisk beskrivning

Redovisas i teknisk beskrivning

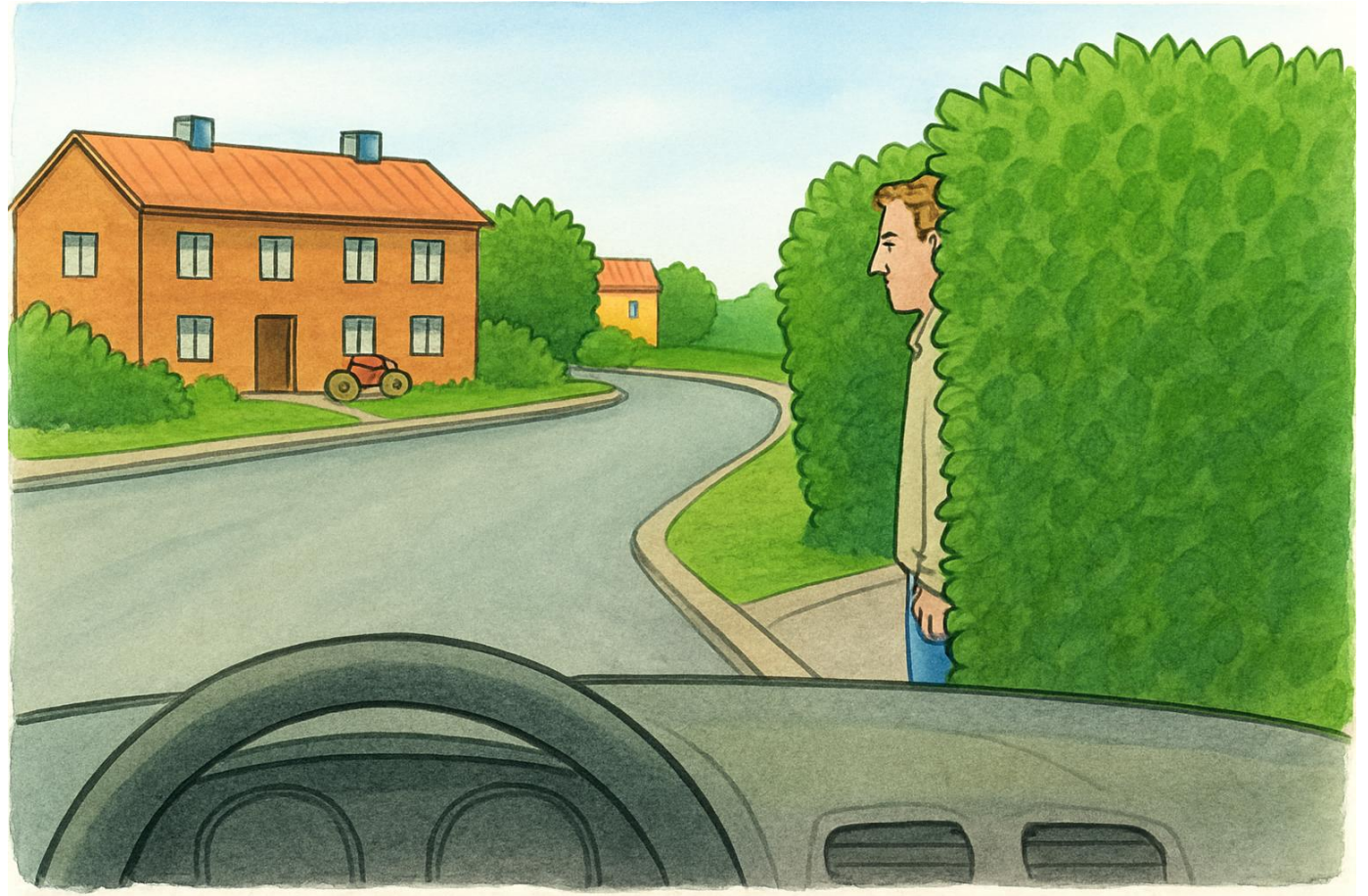
Kulturhistorisk inventering (vid behov)



FINSPÅNG

Information om växtlighet vid vägområde – tillsyn och ansvar

- **Fastighetsägaren** ansvarar för att häck, buskar och träd på egen tomt inte skymmer sikten.
- **Samhällsplaneringsenheten** och Bygg- och miljöenheten informerar via brev, webb, Fokus Finspång och sociala medier.
- **Bygg- och miljönämnden** har den formella tillsynen och kan förelägga om åtgärder.

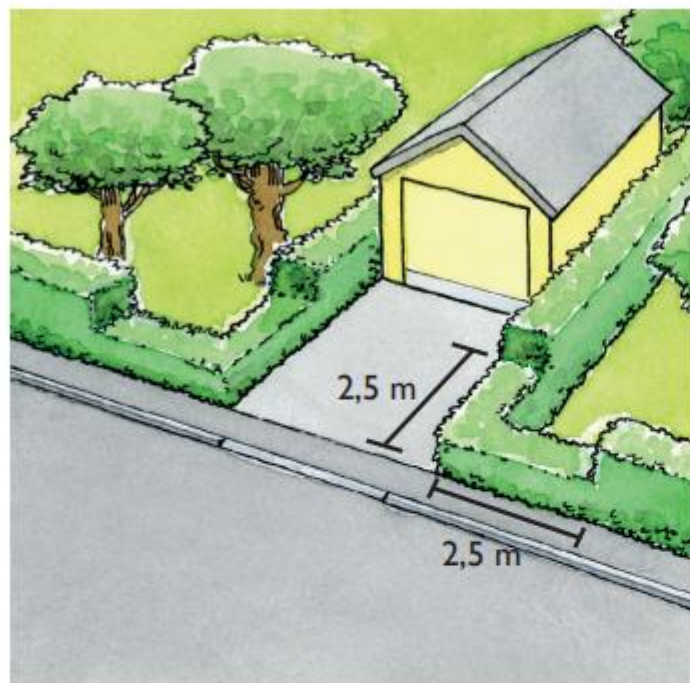


“En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.”

Plan- & bygglagen 8 kap 15 §

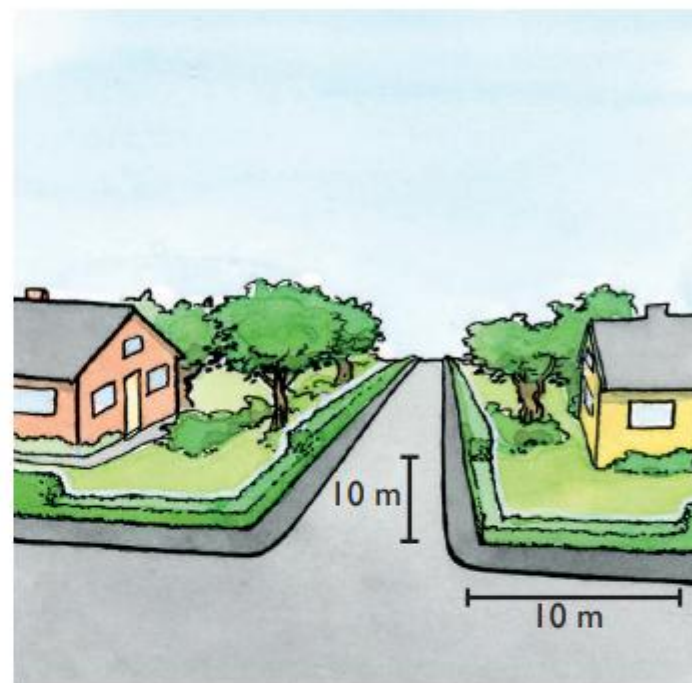


- Riktlinjer "Klipp häcken!" framtagen av SKR
- Följer gällande praxis



Du som har utfart mot gata:

Vid utfart bör Du se till att dina växter inte är högre än 80 cm från gatan inom markerad sikttriangel. Sikten skall vara fri minst 2,5 m från gatan eller gångbanan.



Du som har hörntomt:

Om din tomt ligger intill en gång och cykelväg eller gata bör du se till att dina växter inte är högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 m åt vardera hållet.



Så går det till när en häck inte sköts

- 1. Anmälan** – någon anmäler via kommunens felanmälan eller direkt till oss
- 2. Information om anmälan** – fastighetsägaren får information om anmälan tillsammans med riktlinjer
- 3. Besiktning** – tjänstepersoner mäter sikten och dokumenterar.
- 4. Kontakt med ägaren** – brev eller telefonsamtal med tidsfrist för åtgärd.
- 5. Föreläggande/vite** – om inget händer kan nämnden besluta om ett föreläggande, ibland med vite.
- 6. Kommunen klipper (undantagsfall)** – i sista hand kan kommunen anlita entreprenör och fakturera ägaren.

Frågor?

Byggfunktionens expedition

0122-852 24

bygglov@finspang.se

Telefontid: Måndag-onsdag kl. 13-15, torsdag-
fredag kl. 9-11

Finspångs kommun, bygg- och miljöenheten, 612
80 Finspång

Boka handläggare via E-tjänst