



Svensk författningssamling

Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

SFS 2025:974

Publicerad
den 4 november 2025

Utfärdad den 30 oktober 2025

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)²
dels att 9 kap., 11 kap. 6 § och 16 kap. 7 och 7 a §§ ska upphöra att gälla,
dels att punkt 12 och 13 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna
ska upphöra att gälla,

dels att rubrikerna närmast före 10 kap. 25 a § och 16 kap. 7 § ska utgå,
dels att nuvarande 10 kap. 2 a och 25 a §§ ska betecknas 10 kap. 2 c och
23 a §§,

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 9 §, 3 kap. 5 §, 4 kap. 2, 3, 15, 16 och 42 §§,
6 kap. 13 §, 8 kap. 3, 9, 11, 13 och 18 §§, 10 kap. 2, 3, 6, 14, 18, 23, den nya
23 a, 24, 27 och 34 §§, 11 kap. 20 och 34 a §§, 12 kap. 8–9 §§, 13 kap. 2, 5, 7,
14 och 16 §§, 14 kap. 6, 7, 11 och 14 §§ och 16 kap. 2, 8, 9, 10 a, 13 a och
13 b §§ ska ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 10 kap. 2 a § ska sättas närmast före 10 kap.
2 c §,

¹ Prop. 2024/25:169, bet. 2025/26:CU2, rskr. 2025/26:22.

² Senaste lydelse av

9 kap. 1 § 2018:1136
9 kap. 3 § 2011:335
9 kap. 3 a § 2017:424
9 kap. 3 b § 2017:424
9 kap. 3 c § 2018:1324
9 kap. 4 § 2014:900
9 kap. 4 a § 2020:589
9 kap. 4 b § 2014:477
9 kap. 4 c § 2014:477
9 kap. 4 d § 2014:477
9 kap. 4 e § 2014:477
9 kap. 4 f § 2019:412
9 kap. 5 § 2018:636
9 kap. 5 a § 2017:424
9 kap. 6 § 2014:900
9 kap. 6 a § 2017:424
9 kap. 8 § 2018:1324
9 kap. 11 § 2014:900
9 kap. 12 § 2018:1370
9 kap. 21 § 2022:1084
9 kap. 25 § 2015:668
9 kap. 27 § 2018:1136
9 kap. 27 a § 2018:1136
9 kap. 27 b § 2018:1136
9 kap. 30 § 2018:636
9 kap. 30 a § 2014:900
9 kap. 31 § 2014:900
9 kap. 31 a § 2014:900
9 kap. 31 b § 2014:900
9 kap. 31 c § 2014:900

9 kap. 31 d § 2014:900
9 kap. 31 e § 2014:900
9 kap. 32 a § 2014:900
9 kap. 32 b § 2022:1084
9 kap. 32 c § 2022:1084
9 kap. 32 d § 2022:1084
9 kap. 33 § 2014:900
9 kap. 33 a § 2017:266
9 kap. 33 b § 2022:909
9 kap. 35 § 2011:335
9 kap. 37 a § 2014:900
9 kap. 40 § 2022:909
9 kap. 40 a § 2018:1136
9 kap. 41 § 2015:668
9 kap. 41 a § 2015:668
9 kap. 41 b § 2011:335
9 kap. 42 § 2011:335
9 kap. 42 a § 2018:674
9 kap. 44 § 2018:1136
9 kap. 45 § 2018:1136
9 kap. 46 § 2019:412
9 kap. 47 § 2018:1136
10 kap. 2 a § 2024:943
16 kap. 7 a § 2021:785
rubriken närmast före
9 kap. 3 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 4 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 5 § 2017:424

rubriken närmast före
9 kap. 6 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 6 a § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 7 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 8 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 9 § 2017:424
rubriken närmast före
9 kap. 32 b § 2022:1084
rubriken närmast före
9 kap. 39 § 2011:335
rubriken närmast före
9 kap. 41 § 2011:335
rubriken närmast före
9 kap. 42 a § 2018:674
rubriken närmast före
9 kap. 44 § 2018:1136
rubriken närmast före
10 kap. 2 a § 2024:943
rubriken närmast före
10 kap. 25 a § 2022:1084
rubriken närmast före
16 kap. 7 § 2021:785.

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 9 kap., och tio nya paragrafer, 4 kap. 42 a §, 10 kap. 2 a, 2 b, 6 a, 23 b, 23 c, 24 a, 38 och 39 §§ och 16 kap. 8 a §, av följande lydelse.

SFS 2025:974

1 kap.

3 §³ Lagen innehåller bestämmelser om

1. lagens syfte, innehåll och definitioner (1 kap.),
2. allmänna och enskilda intressen (2 kap.),
3. översiktsplan (3 kap.),
4. reglering med detaljplan och områdesbestämmelser (4 kap.),
5. att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser (5 kap.),
6. genomförandet av detaljplaner (6 kap.),
7. regional fysisk planering (7 kap.),
8. krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (8 kap.),
9. lov och förhandsbesked (9 kap.),
10. genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder (10 kap.),
11. tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder (11 kap.),
12. byggnadsnämnden (12 kap.),
13. överklagande (13 kap.),
14. skadeersättning och inlösen (14 kap.),
15. domstolsprövning m.m. (15 kap.), och
16. bemyndiganden (16 kap.).

4 §⁴ I denna lag avses med

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk,

bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader,

byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning,

byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk,

ekonomibyggnad: en byggnad som behövs för jordbruket, skogsbruket, vattenbruket, fisket eller renskötseln,

exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt,

³ Senaste lydelse 2018:1732.

⁴ Senaste lydelse 2025:519.

genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§,

komplementbostadshus: en fristående byggnad som kompletterar ett en- eller tvåbostadshus och är inredd med en självständig bostad,

komplementbyggnad: en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad,

kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde,

markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,

medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för,

miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet,

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar,

planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser,

sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,

studentbostad: en bostad avsedd för studerande på universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller vuxenutbildning,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål,

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

2 kap.

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

3 kap.

5 §⁵ Av översiktsplanen ska även följande framgå:

⁵ Senaste lydelse 2025:514.

1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,
2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,
3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,
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,
5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,
6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och
7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

4 kap.

2 §⁶ Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,

3. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov,
 - a) om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för, eller om den vidtas i ett område som redan har tagits i anspråk för, att anlägga

– ett industriområde,
– ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,

- en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
– en hamn för fritidsbåtar,
– ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,

- en campingplats,
– en nöjespark, eller
– en djurpark, och

- b) om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket omfattas av krav på bygglov, eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

⁶ Senaste lydelse 2021:785.

5. en åtgärd som omfattas av krav på bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Första stycket 3 gäller inte åtgärder som enligt föreskrifter meddelade med stöd av 16 kap. 1 § 1 inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

3 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för ett vindkraftverk, om

1. vindkraftverket omfattas av krav på bygglov,
2. det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och
3. kraftverket inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

15 § Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen i en detaljplan bestämma att det krävs bygglov för att

1. byta kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial, eller
2. på ett en- eller tvåbostadshus göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel.

Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.

16 §⁷ I en detaljplan får kommunen

1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,
2. i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§,
3. bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §,
4. bestämma att byggnadsverk som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § inte får rivas, och
5. i fråga om andra ändringar av byggnader än tillbyggnader bestämma sådana krav på byggnadsverk som avses i 16 kap. 2 och 5 §§ och bestämma undantag från sådana krav.

42 §⁸ Med områdesbestämmelser får kommunen endast reglera

1. grundragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförliga ändamål, om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
2. användningen och utformningen av mark för gemensam användning,
3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter för sådana hus, och
4. placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det bestämma

⁷ Senaste lydelse 2014:900.

⁸ Senaste lydelse 2014:900.

a) om vegetation och markytans utformning och höjdläge inom ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde,

b) om skyddsanordningar för att motverka sådana störningar från omgivningen som avses i 12 § 1, och

c) i frågor som avses i 16 § 2, 4 och 5.

I samband med en reglering enligt första stycket 2 eller 4 får kommunen även reglera skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 § samt för sådan mark för gemensam användning som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

42 a § Inom eller i anslutning till sådana riksintresseområden för totalförsvarets anläggningar som avses i 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken, får kommunen, utöver det som anges i 42 §, med områdesbestämmelser reglera att det krävs bygglov för

1. ekonomibyggnader,
2. fasadändringar,
3. små tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader utanför sammanhållen bebyggelse, och
4. uppförande av komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- eller tvåbostadshus utanför sammanhållen bebyggelse.

Reglering enligt första stycket får endast avse krav på bygglov som behövs för att pröva åtgärdernas inverkan på riksintresset.

6 kap.

13 §⁹ Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap.

8 kap.

3 § I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som enligt 1 och 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning än en byggnad.

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas med en byggnad ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,

⁹ Senaste lydelse 2014:900.

3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,

4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och

6. risken för olycksfall begränsas.

Om tomten ska bebyggas med en byggnad som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

11 §¹⁰ I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som omfattas av krav på lov enligt denna lag eller åtgärder som omfattas av krav på anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § ska 9 § tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

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.

18 § Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov.

9 kap. Lov och förhandsbesked

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. bygglov för byggnader (3–18 §§),

2. bygglov för andra anläggningar än byggnader (19–33 §§),

3. bygglov nära gräns eller järnväg (34 och 35 §§),

4. bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov (36 §),

5. bygglov för särskilt värdefulla byggnadsverk och i särskilt värdefulla områden (37 och 38 §§),

6. tidsbegränsat bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär (39 och 40 §§),

7. förhandsbesked (41 och 42 §§),

8. rivningslov och marklov (43–50 §§),

9. åtgärder för totalförsvaret (51 §),

10. lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov (52–54 §§),

11. anmälningsplikt (55 §),

12. förutsättningar och villkor för lov och förhandsbesked (56–84 §§),

¹⁰ Senaste lydelse 2011:335.

13. handläggningen av ärenden om lov och förhandsbesked (85–113 §§), och
14. när lov börjar gälla och giltighetstiden för lov (114 och 115 §§).

SFS 2025:974

2 § En åtgärd kräver lov om det följer av bestämmelserna i detta kapitel.
Ytterligare bestämmelser om att det krävs bygglov kan finnas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

Bygglov för nybyggnad

3 § Det krävs bygglov för nybyggnad.

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.

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

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 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 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 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.

6 § Trots 3 § krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

7 § Trots 3 § krävs det inte bygglov om byggnaden ska användas för kollektivtrafiken eller placeras inom en allmän plats där kommunen är markägare och byggnaden får en byggnadsarea som är högst 15,0 kvadratmeter och en taknockshöjd som är högst 3,0 meter.

8 § Även om bygglov inte krävs enligt 4–7 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 §.

9 § Det krävs bygglov för tillbyggnad.

10 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för en tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus, om tillbyggnaden

1. får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. inte överstiger byggnadens taknock, och
3. tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter.

Vid beräkning av area enligt första stycket 3 ska tillbyggnadens area läggas ihop med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden som inte omfattas av krav på bygglov enligt denna lag eller har undantagits från krav på bygglov enligt äldre bestämmelser.

11 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att 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.

12 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset

1. får en byggnadsarea som är högst 50,0 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 4,5 meter,
4. placeras inom tomten, och
5. tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 65,0 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.

13 § Trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

14 § Även om bygglov inte krävs enligt 10–13 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 eller 53 §.

SFS 2025:974

Bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad

15 § Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att

1. byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
2. det i byggnaden inreds ytterligare en bostad, eller
3. det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en 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.

16 § Trots 15 § 1 krävs det inte bygglov

1. om den ändrade användningen innebär att det i en byggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller ingår i en sammanhållen bebyggelse inreds en eller flera lokaler med en bruttoarea som sammanlagt inte är större än 50,0 kvadratmeter, eller
2. för att ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus som enligt 4 eller 5 § inte kräver lov.

17 § Trots 15 § 2 krävs det inte bygglov för att inreda

1. ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte är ett komplementbostadshus, eller
2. ytterligare en eller flera bostäder i en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av detaljplan.

18 § Även om bygglov inte krävs enligt 15–17 §§ kan bygglov krävas enligt någon av 34–37 eller 54 §.

Bygglov för murar, plank och altaner

19 § Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en mur, ett plank eller en altan i ett område som omfattas av en detaljplan, om anläggningen

1. får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller
2. får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och inte placeras inom 3,6 meter från en byggnad.

20 § Trots 19 § krävs det inte bygglov för en mur eller ett plank som omfattas av ett undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

21 § Även om bygglov inte krävs enligt 19 och 20 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

22 § Det krävs bygglov för att utomhus anordna eller väsentligt ändra en parkeringsplats som tillsammans med övriga parkeringsplatser på en fastighet upptar en markyta som

1. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 100,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

23 § Trots 22 § krävs det inte bygglov om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i en detaljplan har avsatts till gata eller väg.

24 § Även om bygglov inte krävs enligt 22 och 23 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

Bygglov för upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar

25 § Det krävs bygglov för att utomhus anordna, uppföra, flytta eller väsentligt ändra ett upplag, en materialgård eller en fast förvaringsanläggning som är högre än 3,0 meter över markytan eller som upptar en markyta som tillsammans med andra upplag, materialgårdar eller fasta förvaringsanläggningar på en fastighet

1. är större än 15,0 kvadratmeter i ett område som omfattas av en detaljplan, eller
2. är större än 50,0 kvadratmeter i ett område som inte omfattas av en detaljplan.

26 § Trots 25 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. är ett upplag eller en materialgård som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg, eller
2. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken.

27 § Även om bygglov inte krävs enligt 25 och 26 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

Bygglov för transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk

28 § Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra

1. en transformatorstation,
2. en tunnel eller ett bergrum som inte avses användas för väg, järnväg, tunnelbana, spårväg eller gruvsdrift, eller
3. en mast, ett torn, en skorsten eller ett vindkraftverk som är högre än 20,0 meter över markytan eller som placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än anläggningens höjd över marken.

29 § Trots 28 § krävs det inte bygglov om anläggningen

1. omfattas av tillstånd enligt 9 eller 11 kap. miljöbalken, eller
2. är en transformatorstation som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen (1971:948) eller järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

30 § Även om bygglov inte krävs enligt 28 och 29 §§ kan bygglov krävas enligt 38 §.

SFS 2025:974

Bygglov för andra anläggningar

31 § Det krävs bygglov för att utomhus anlägga, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en

1. skidbacke eller skidlift,
2. linbana,
3. idrottsanläggning som tillsammans med övriga idrottsanläggningar på en fastighet upptar en markyta som är större än 1 500 kvadratmeter,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. campingplats,
6. nöjespark,
7. djurpark, eller
8. begravningsplats.

32 § Trots 31 § 3 krävs det inte bygglov för en motorbana.

33 § Även om bygglov inte krävs enligt 31 och 32 §§ kan bygglov krävas enligt 34 och 35 §§ eller 38 §.

Bygglov nära gräns eller järnväg

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.

35 § Trots 34 § krävs det inte bygglov om

1. åtgärden avser en ekonomibyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
2. anläggningen enligt 20 §, 25 § 2 eller 26 § inte omfattas av krav på bygglov, eller
3. de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden
 - a) inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
 - b) är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 10 kap. 2 a §.

Vid en åtgärd intill en allmän plats eller järnväg ska grannen anses ha medgett åtgärden enligt första stycket 3, om medgivandet har lämnats av huvudmannen för den allmänna platsen eller av järnvägens infrastrukturförvaltare.

Bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov

36 § Inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar krävs det bygglov för

1. nybyggnad och tillbyggnad av komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält,
2. fasadändring som innebär att en solenergianläggning sätts upp eller väsentligt ändras i ett område som omfattas av en detaljplan,
3. nybyggnad och tillbyggnad av ekonomibyggnad för hästhållning och ändrad användning av ekonomibyggnad till hästhållning, om det är fråga om områden för flygplatser eller övnings- eller skjutfält, och
4. att sätta upp eller väsentligt ändra en ljustanordning, om den avsedda användningen av anordningen kan antas påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.

Bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden

37 § Det krävs bygglov för nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus eller fasadändring, om

1. åtgärden avser en byggnad som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket,
2. åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1,
3. åtgärden vidtas inom en tomt, en allmän plats eller ett bebyggelseområde som omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller
4. åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 utan att omfattas av sådana bestämmelser som avses i 3.

Bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden

38 § Det krävs bygglov för

1. att utomhus flytta eller väsentligt ändra en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av bestämmelser om skydd för särskilda värden i en detaljplan enligt 4 kap. 16 § 3 eller i områdesbestämmelser enligt 4 kap. 42 § andra stycket, eller
2. en åtgärd som avses i 19–31 §§ men som enligt de bestämmelserna inte kräver bygglov på grund av anläggningens storlek eller på grund av undantag i 20, 23, 26 eller 29 §, och för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller en ljustanordning, om
 - a) åtgärden avser en särskilt värdefull anläggning enligt 8 kap. 13 § andra stycket 1 som inte omfattas av sådana bestämmelser som avses i 1, eller
 - b) åtgärden vidtas inom en allmän plats eller ett bebyggelseområde som är ett sådant särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 § andra stycket 3 eller 4 och påverkar områdets karaktär eller byggnadsverkets yttre karaktärsdrag.

Tidsbegränsat bygglov

39 § Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd som endast ska pågå under en begränsad tid får ansöka om ett tidsbegränsat bygglov.

40 § Om ett bygglov används för ett ändamål som har en sådan säsongskaraktär att den åtgärd som omfattas av bygglovet behöver upprepas under två eller flera år i följd, får åtgärden vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Förhandsbesked

41 § Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

42 § Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan lokaliseras till en viss plats är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft.

Rivningslov

43 § I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. en byggnad eller en del av en byggnad, eller
2. hela eller del av en sådan annan anläggning än en byggnad som
 - a) i detaljplanen omfattas av ett förbud mot rivning, eller
 - b) är en sådan särskilt värdefull anläggning som avses i 8 kap. 13 §.

44 § I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det rivningslov för att riva

1. hela eller del av ett byggnadsverk som i områdesbestämmelser omfattas av ett krav på rivningslov eller ett förbud mot rivning,
2. hela eller del av ett sådant byggnadsverk som avses i 8 kap. 13 §, eller
3. hela eller del av en byggnad inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

45 § Trots 43 § 1 krävs det inte rivningslov om byggnaden eller byggnadsdelen

1. har uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov enligt 39 § eller ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär enligt 40 §, eller
2. får uppföras utan bygglov och byggnaden inte är en sådan särskilt värdefull byggnad eller ligger inom ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 §.

46 § Trots 43 eller 44 § krävs det inte rivningslov om åtgärden är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

Marklov

47 § I ett område som omfattas av en detaljplan krävs det marklov för

1. schaktning eller fyllning, om åtgärden ändrar höjdläget mer än 0,5 meter och åtgärden inte innebär att markytan höjs eller sänks till den nivå som har bestämts i detaljplanen,
2. åtgärder som i detaljplanen omfattas av krav på marklov, eller
3. åtgärder som i detaljplanen regleras med stöd av 4 kap. 10 § och är
 - a) trädfällning,

- b) skogsplantering, eller
- c) markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

48 § I ett område som inte omfattas av en detaljplan krävs det marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering, om

1. åtgärden ska genomföras i ett sådant område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a, och
2. åtgärden i områdesbestämmelser omfattas av krav på marklov eller bestämmelser enligt 4 kap. 42 § första stycket 4 a.

49 § Trots 47 § 3 c krävs det inte marklov för att anlägga en gata, väg eller järnväg på mark som enligt detaljplanen får användas för det ändamålet.

50 § Trots 47 och 48 §§ krävs det inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov eller är nödvändig för att följa ett föreläggande enligt 11 kap.

Åtgärder för totalförsvaret

51 § Krav på bygglov, rivningslov och marklov gäller inte åtgärder med byggnadsverk eller mark som är avsedda för totalförsvaret och som innefattar uppgifter för vilka sekretess gäller enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sådana åtgärder ska i stället föregås av samråd med länsstyrelsen som på lämpligt sätt ska underrätta kommunen om åtgärderna och var de ska utföras.

Lov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov

52 § Även om en åtgärd inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov, får den som avser att vidta åtgärden ansöka om lov för åtgärden.

53 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus genomföra en sådan tillbyggnad av bostadshuset som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för tillbyggnaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

54 § Den som avser att i samband med nybyggnad av ett enbostadshus inreda huset med en sådan ytterligare bostad som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska ansöka om lov för att inreda den ytterligare bostaden samtidigt som bygglovet för nybyggnaden söks.

Anmälningssplikt

55 § Bestämmelser om krav på anmälan av åtgärder som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov kan finnas i föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Förutsättningar för bygglov inom detaljplan

56 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen,

b) avviker från detaljplanen men detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller

c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 a och 2 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot en detaljplan.

Förutsättningar för bygglov utanför detaljplan

57 § Bygglov ska ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Förutsättningar för bygglov trots avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelser

58 § Om åtgärden är en annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, ska 56 § första stycket 1 inte tillämpas.

59 § Bestämmelserna i 57 § första stycket ska inte tillämpas, om åtgärden

1. är att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med

a) en liten tillbyggnad, eller

b) en liten komplementbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 4 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

60 § Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelserna är lita,

2. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller

3. åtgärden är att inreda en vind till bostad i ett bostadshus.

Bygglov för en åtgärd som avses i första stycket 3 får i ett område som omfattas av en detaljplan ges först efter det att planens genomförandetid har gått ut.

61 § Trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

62 § Bygglov enligt 60 eller 61 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

63 § Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser inte överensstämmer med detaljplanen vid en prövning enligt 56 § första stycket 1 a får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelserna godtas, om avvikelserna uppkom genom att planen antogs och

1. är lita och förenliga med detaljplanens syfte,

2. är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, eller

3. är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

64 § Om avvikelser tidigare har godtagits enligt 56 § första stycket 1 c, 60, 61 eller 63 § ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Förutsättningar för bygglov på kvartersmark för allmänt ändamål

65 § Bygglov för en åtgärd på mark som enligt detaljplanen utgör kvartersmark för allmänt ändamål får endast ges om ändamålet är närmare angivet i planen. Bygglov får ges även om huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Trots att det allmänna ändamålet inte är närmare angivet i planen får bygglov ges om åtgärden innebär

1. att fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser används för det allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, eller

2. en lita avvikelse från den senaste eller avsedda användningen.

66 § Bygglov enligt 65 § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. en betydande miljöpåverkan, eller

2. en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

67 § Ett certifierat byggprojekteringsföretag är ett företag som har ett kvalitetsledningssystem samt särskild sakkunskap och erfarenhet i fråga om att bedöma kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § vid nybyggnad av sådana bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § och som kan styrka detta med ett certifikat.

Frågor om certifiering av byggprojekteringsföretag ska prövas av organ som

1. har ackrediterats för ändamålet att certifiera byggprojekteringsföretag enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 av den 9 juli 2008 om krav för ackreditering och marknads kontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 och 5 § lagen (2011:791) om ackreditering och teknisk kontroll, eller

2. enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet uppfyller krav som motsvarar kravet i 1.

68 § Om ett certifierat byggprojekteringsföretag har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska bygglov ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 56 § första stycket 4, 57 § första stycket 3 och 59 § 3.

69 § Om det är uppenbart för en byggherre att ett certifierat byggprojekteringsföretag vid projekteringen har åsidosatt sina uppgifter enligt denna lag eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 §, ska byggherren underrätta byggnadsnämnden om detta.

Förutsättningar för tidsbegränsat bygglov

70 § Ett tidsbegränsat bygglov ska ges om sökanden begär det och åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

71 § Ett tidsbegränsat bygglov får ges om sökanden begär det, platsen kan återställas och

1. åtgärden är nybyggnad för bostadsändamål eller tillhörande åtgärd och uppfyller någon förutsättning enligt 56–66 §§, eller

2. åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

72 § Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om åtgärden är en sådan som avses i 71 § 2 och bygglovet ska användas för ett sådant ändamål av säsongskaraktär som avses i 40 §.

Återställande efter tidsbegränsat bygglov

73 § Innan tiden för ett tidsbegränsat bygglov har gått ut ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas. Om tiden har förlängts ska platsen eller byggnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Bestämmelserna om bygglov, rivningslov, marklov och anmälan i denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen gäller inte för åtgärder som vidtas för att återställa en plats eller ett byggnadsverk enligt första stycket.

Trots första stycket behöver platsen eller byggnadsverket inte återställas om byggnadsnämnden har gett bygglov som inte är tidsbegränsat för åtgärden.

Förutsättningar för förhandsbesked

74 § Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen.

Förutsättningar för rivningslov

75 § Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser.

76 § Trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Förutsättningar för marklov

77 § Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,
2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) om ansökan avser en åtgärd i ett område som omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen, eller
 - b) om ansökan avser en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, följer av 2 kap. och 8 kap. 9–12 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser.

78 § Trots 77 § 1 får marklov ges om avvikelsen från detaljplanen eller områdesbestämmelserna är liten och förenlig med syftet med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

79 § Vid prövning av en ansökan enligt 52–54 §§ ska lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Krav på medgivande från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

80 § För att lov eller positivt förhandsbesked ska kunna ges för en åtgärd i en ansökan som byggnadsnämnden ska underrätta Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap om enligt 97 § krävs det ett medgivande från den myndighet som ska ha underrättats.

Villkorade lov

81 § Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har fått laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft.

82 § I ett beslut om bygglov får byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas förrän fastighetsägaren har betalat ersättning för gator eller andra allmänna platser eller har ställt säkerhet för ersättningen.

83 § Om kommunen i en detaljplan med stöd av 4 kap. 14 § har bestämt att lov endast får ges om en viss förutsättning är uppfylld, får ett lov ges med villkoret att förutsättningen i stället ska vara uppfylld för att startbesked ska få ges.

84 § I ett bygglov eller marklov för en åtgärd som redan har utförts, får byggnadsnämnden bestämma om skyldighet att vidta de ändringar i det utförda som behövs. I beslutet ska nämnden i så fall ange den tid inom vilken ändringarna ska vara utförda.

Prövningsmyndighet

85 § Byggnadsnämnden prövar ansökningar om lov och förhandsbesked.

Ansökans innehåll

86 § En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas,
4. förslag på kontrollansvarig med uppgift om dennes person- eller organisationsnummer och adress, om det behövs en kontrollansvarig enligt 10 kap. 9 och 10 §§,
5. de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen, och

6. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om sökanden vill ge byggnadsnämnden förutsättningar att besluta om lov och startbesked samtidigt.

87 § Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 67 § har använts för projektering och sökanden önskar att bygglov med stöd av 68 § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska en ansökan om lov, utöver det som sägs i 86 §, innehålla en uppgift om vilket företag som har använts.

88 § En ansökan om bygglov eller förhandsbesked för en åtgärd som avses i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska, utöver det som sägs i 86 §, innehålla

1. uppgifter om
 - a) byggnadsverkets utformning och omfattning,
 - b) rivningsarbeten, om sådana kan förutses,
 - c) miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade,
 - d) vad i miljön som kan antas bli betydligt påverkat,
 - e) de betydande miljöeffekter som åtgärden kan antas medföra i sig eller till följd av yttre händelser, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och
 - f) åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter, i den utsträckning sådana uppgifter finns tillgängliga, och
2. en bedömning av om den åtgärd som ansökan avser kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om ansökan avser en åtgärd som, enligt föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till denna lag, inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan, gäller första stycket endast om det finns behov av att pröva åtgärdens miljöpåverkan tillsammans med miljöpåverkan från åtgärder som sedan tidigare är beslutade eller genomförda.

89 § Uppgifterna enligt 88 § ska ha den omfattning och detaljeringsgrad som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna ta ställning till om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan utifrån de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken.

Om ansökan avser en åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och åtgärden redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska ansökan utformas med hänsyn till resultatet av den bedömningen.

90 § De handlingar som lämnas in i ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara lämpliga för arkivering, om byggnadsnämnden begär det.

91 § Om en ansökan är ofullständig, får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs.

Om föreläggandet inte följs, får byggnadsnämnden avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

92 § Om byggnadsnämnden finner att en åtgärd som avses med en ansökan också omfattas av krav på tillstånd eller anmälan enligt annan lag eller författning, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

Samordning med ärende hos miljönämnden

93 § Om en ansökan avser en åtgärd som måste anmälas till kommunen enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende. Byggnadsnämnden och miljönämnden ska samordna handläggningen av ärendena så att

1. berörda myndigheter, organisationer och enskilda parter ges tillfälle att i ett sammanhang yttra sig i båda ärendena, och
2. beslut i båda ärendena meddelas i ett sammanhang.

Om det finns särskilda skäl, får nämnderna besluta att det inte ska ske någon samordning enligt första stycket. Innan de fattar ett sådant beslut ska de ge varandra och de berörda parterna tillfälle att yttra sig.

Underrättelser för att ge tillfälle för yttranden

94 § Byggnadsnämnden ska underrätta enligt det som framgår av 95–97 §§, om en ansökan om lov eller förhandsbesked avser

1. en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. en åtgärd som
 - a) ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan,
 - b) inte är reglerad i områdesbestämmelser, och
 - c) inte endast kompletterar ett en- eller tvåbostadshus med en sådan tillbyggnad eller komplementbyggnad som avses i 59 § 1.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket 1.

Om ansökan ändras efter underrättelsen behöver en ny underrättelse endast ske om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska dock alltid ges tillfälle att yttra sig.

95 § Underrättelse ska ske med ett meddelande som innehåller information om

1. ansökans huvudsakliga innehåll,
2. var ansökan hålls tillgänglig, och
3. på vilket sätt, till vem och inom vilken tid synpunkter på ansökan kan lämnas.

96 § Meddelandet ska

1. skickas till ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet som gränsar till den tomt eller fastighet som åtgärden i ansökan avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och
2. kungöras genom att det anslås på kommunens anslagstavla.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

97 § Byggnadsnämnden ska i de fall som avses i 94 §, genom ett meddelande enligt 95 §, även underrätta Försvarmakten eller Myndigheten för samhälls-

skydd och beredskap, inom deras respektive ansvarsområden, om åtgärden i ansökan om lov eller förhandsbesked

1. ska vidtas inom eller i anslutning till ett område som är av riksintresse på grund av att det behövs för totalförsvarets anläggningar, och

2. omfattas av krav på bygglov enligt bestämmelser som avses i 2 § andra stycket eller enligt det som följer av 3–7, 9–13, 15–17, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 36, 39 och 40 §§ eller krav på marklov enligt det som följer av 47–50 §§.

En sådan underrättelse krävs inte om Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för viss åtgärd inom ett särskilt område har beslutat detta och underrättat kommunen om beslutet.

98 § Innan byggnadsnämnden beslutar om lov eller förhandsbesked ska nämnden, om det inte är uppenbart obehövt, underrätta sökanden och fastighetsägaren om allt underlag av betydelse för beslutet och ge dem tillfälle att inom en bestämd tid yttra sig över underlaget.

Tidsfrister för handläggningen

99 § Byggnadsnämnden ska handlägga ärenden om lov och förhandsbesked skyndsamt och besluta i ärendet inom tio veckor från

1. den dag ansökan kom in till nämnden (ansökningsdagen),
2. den dag efter ansökningsdagen då ytterligare underlag eller en ändring av ansökan kom in till nämnden från sökanden på sökandens initiativ,
3. den dag efter ansökningsdagen då besked enligt 80 § kom in från Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, eller
4. den dag då sökanden avhjälpt en brist i ansökan, om nämnden inom tre veckor från den dag som anges i 1 eller 2 har förelagt sökanden enligt 91 § första stycket att avhjälpa bristen.

Om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet, får tioveckorsfristen i första stycket förlängas en gång med högst tio veckor.

100 § Byggnadsnämnden ska

1. när en ansökan om lov eller förhandsbesked har kommit in, skriftligen informera sökanden om
 - a) vilka tidsfrister som gäller för nämndens beslut i ärendet,
 - b) att den avgift som nämnden får ta ut reduceras om tidsfristen för beslut överskrids, och
 - c) möjligheterna att överklaga nämndens beslut,
2. om tidsfristen för beslut till följd av 99 § första stycket 2, 3 eller 4 börjar löpa vid en annan tidpunkt än ansökningsdagen, skriftligen informera sökanden om den ändrade tidpunkten, och
3. om tidsfristen förlängs enligt 99 § andra stycket, innan den ursprungliga tidsfristen gått ut skriftligen informera sökanden om förlängningen och skälen för den.

101 § Om ett ärende har återförvisats till byggnadsnämnden för förnyad handläggning, ska bestämmelserna om tidsfrister och information i 99 och 100 §§ tillämpas. Det som sägs där om ansökningsdagen ska då i stället gälla den dag ärendet kom tillbaka till nämnden.

102 § Trots 99 § får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän

1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om dispens från strandskydd,

2. frågan om expropriation har avgjorts, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd, eller

3. frågan om planarbete har avslutats, om ärendet om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som också omfattas av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Om kommunen inte har avslutat planarbetet enligt första stycket 3 inom två år från det att ansökan om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

103 § Om ett bygglov för en åtgärd tidigare har vägrats på grund av att ett tillstånd till expropriation har getts och det tillståndet har upphört att gälla, får en ny ansökan om bygglov till åtgärden inte avslås på grund av ett nytt expropriationstillstånd förrän tio år har förflutit från den dag då det första expropriationstillståndet gavs.

Innehåll i beslut

104 § Ett positivt förhandsbesked ska innehålla

1. en upplysning om att förhandsbeskedet endast gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked fick laga kraft,

2. en upplysning om att förhandsbeskedet inte innebär att åtgärden får påbörjas, och

3. de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

105 § Ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla

1. en upplysning om vilken giltighetstid lovet har,

2. en upplysning om det ska finnas någon som är kontrollansvarig och i så fall vem eller vilka som är kontrollansvariga,

3. en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas förrän lovet har börjat gälla enligt 114 § och byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 10 kap.,

4. en upplysning om att en åtgärd som påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning, och

5. de villkor och upplysningar som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

Om ett bygglov avser nybyggnad eller tillbyggnad av en bostadsbyggnad i ett område som inte omfattas av en detaljplan ska beslutet, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, även innehålla beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

106 § Om ett bygglov eller förhandsbesked avser en sådan åtgärd utanför detaljplan som anges i 4 kap. 2 § första stycket 3 a och som ska föregås av en bedömning i frågan om huruvida åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska byggnadsnämnden i beslutet redovisa sin bedömning i den frågan och de omständigheter som lagts till grund för bedömningen.

Bestämmelser om omständigheter som det ska tas hänsyn till vid bedömningen av om en åtgärd kan antas medföra en betydande miljöpåverkan finns i föreskrifter meddelade i anslutning till 6 kap. miljöbalken.

107 § Om byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggningen av ett ärende om lov eller förhandsbesked, ska nämnden i sitt beslut om avgift redovisa hur avgiften har bestämts.

Expediering och kungörelse av beslut

108 § Ett beslut om lov eller förhandsbesked ska, tillsammans med en uppgift om vad den som vill överklaga beslutet måste göra, delges

1. sökanden och fastighetsägaren, och
2. dem som avses i 96 § första stycket 1 och som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda.

Om delgivning är uppenbart obehövligt ska beslutet i stället skickas till dem som avses i första stycket.

Delgivning med sökanden får inte ske enligt någon av bestämmelserna i 34–38 eller 47–51 §§ delgivningslagen (2010:1932).

109 § Ett beslut om att ge lov eller positivt förhandsbesked ska kungöras genom ett meddelande om beslutet på kommunens anslagstavla.

I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges.

Kungörandet ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

110 § Det meddelande som kungörs enligt 109 § ska senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. dem som avses i 96 § första stycket 1, om det inte är uppenbart att beslutet saknar betydelse för mottagaren, och
2. dem som har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda, om antalet inte är så stort att ett utskick skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet.

Meddelanden enligt första stycket ska inte skickas till dem som ska delges eller få beslutet skickat till sig enligt 108 §.

111 § Om byggnadsnämndens beslut omfattas av ett beslut enligt 11 kap. 12 § om att länsstyrelsen ska pröva beslutet, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till länsstyrelsen.

112 § Om byggnadsnämndens beslut om lov eller förhandsbesked avser ett sådant ärende som avses i 97 §, ska byggnadsnämnden genast skicka beslutet till Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Underrättelse till samfällighet

113 § En underrättelse enligt 94, 96, 98, 108 eller 110 § till en samfällighet ska ske på det sätt som följer av 5 kap. 33 §.

114 § Ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden ska bestämma att beslutet ska gälla först när det har fått laga kraft, om det finns risk för att genomförandet av den åtgärd som lovet avser medför skador som inte kan återställas på

1. natur- eller kulturvärden, eller
2. totalförsvarets intressen inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar.

Giltighetstiden för lov

115 § Om inte annat följer av 39 eller 40 §, upphör ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fick laga kraft.

10 kap.

2 §¹¹ Om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

2 a § Trots 2 § 2 får en åtgärd strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, förutom sådana bestämmelser om skyddsåtgärder som avses i 4 kap. 12 § 1 eller 42 § första stycket 4 b, om åtgärden är

1. nybyggnad av
 - a) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - b) ett komplementbostadshus,
2. tillbyggnad av
 - a) ett en- eller tvåbostadshus,
 - b) en komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus, eller
 - c) ett komplementbostadshus,
3. inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus,
4. uppförande, flytt eller utökning av en mur eller ett plank, eller
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.

2 b § Trots 2 § 2 får andra åtgärder än de som avses i 2 a § genomföras med en avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelsen är liten och inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna.

3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden omfattas av krav på

1. bygglov, rivningslov eller marklov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 52–54 §§, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.

¹¹ Senaste lydelse 2019:412. Ändringen innebär att andra och tredje styckena tas bort.

6 §¹² Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en sådan åtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa ska tas om hand, och
6. vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand, särskilt hur man avser att möjliggöra
 - a) materialåtervinning av hög kvalitet, och
 - b) avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen.

6 a § Byggnadsnämnden får i det enskilda fallet besluta att en kontrollplan inte behövs för enklare åtgärder.

14 §¹³ I fråga om sådana åtgärder som avses i 3 § ska byggnadsnämnden utan dröjsmål efter att lov har getts eller anmälan har kommit in kalla till ett sammanträde för tekniskt samråd, om

1. det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 9 och 10 §§,
2. ett sådant samråd inte är uppenbart obehövt, eller
3. byggherren har begärt ett sådant samråd.

Kallelsen ska vara skriftlig och skickas till byggherren och den eller dem som är kontrollansvariga. Kallelsen ska också skickas till dem i övrigt som enligt detta kapitel ska ges tillfälle att delta i samrådet eller som enligt byggnadsnämndens bedömning bör ges tillfälle att delta.

18 §¹⁴ Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt
2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 86 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.

Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering och byggherren önskar att startbesked med stöd av 23 a § ska ges utan att vissa krav ska prövas, ska byggherren senast vid det tekniska samrådet dessutom lämna en uppgift om vilket företag som har använts.

Första stycket 1 gäller inte sådana åtgärder som byggnadsnämnden, med stöd av 6 a §, har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan för.

23 §¹⁵ Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 1 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,

¹² Senaste lydelse 2020:603.

¹³ Senaste lydelse 2015:668.

¹⁴ Senaste lydelse 2022:1084.

¹⁵ Senaste lydelse 2015:668.

4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och

5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 83 § är uppfyllda.

23 a §¹⁶ Om ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § har använts för projektering vid nybyggnad av ett sådant bostadshus som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 9 § 4, ska startbesked enligt 23 § första stycket 1 ges utan prövning av om kraven i 8 kap. 1 § 1 och 3 och 4 § är uppfyllda. Detta gäller trots det som sägs i 23 § första stycket 1.

23 b § När byggnadsnämnden ger startbesked enligt 23 § för nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus, får nämnden samtidigt ge startbesked för en tillbyggnad efter en ansökan enligt 9 kap. 53 § eller för inredning av ytterligare en bostad efter en ansökan enligt 9 kap. 54 §.

23 c § Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § 2 får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de tekniska egenskapskrav som gäller enligt 8 kap. 4–7 §§ och föreskrifter om tekniska egenskapskrav som har meddelats med stöd av denna lag, och

2. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

24 §¹⁷ I ett startbesked ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,

2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,

3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,

4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked,

5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs, och

6. ange vid vilken tidpunkt som åtgärderna får påbörjas om de enligt 9 kap. 81 eller 82 § inte får påbörjas direkt eller om beslutet om lov för åtgärderna enligt 9 kap. 114 § ska gälla först när det har fått laga kraft.

24 a § Ett startbesked gäller omedelbart.

27 § Efter ett startbesked enligt 23 eller 23 c § ska byggnadsnämnden minst en gång under arbetets gång besöka den plats där åtgärderna genomförs, om

1. startbeskedet har föregåtts av ett tekniskt samråd, och

2. ett arbetsplatsbesök inte kan anses obehövligt.

Ett arbetsplatsbesök ska alltid göras, om startbeskedet avser ett stort eller komplicerat byggprojekt eller om byggnadsnämnden och byggherren vid det tekniska samrådet har kommit överens om ett arbetsplatsbesök.

¹⁶ Senaste lydelse av tidigare 10 kap. 25 a § 2022:1084.

¹⁷ Senaste lydelse 2022:909.

34 §¹⁸ Byggnadsnämnden ska med ett skriftligt slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om

1. byggherren har visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda,

2. byggherren har visat att denne har gett in en klimatdeklaration enligt lagen (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader eller gjort sannolikt att det inte finns någon skyldighet att ge in en klimatdeklaration, och

3. nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

38 § Om byggnadsnämnden enligt 23 b § har gett samtidiga startbesked för nybyggnad och för tillbyggnad eller för inredning av ytterligare en bostad, får nämnden även ge samtidiga slutbesked för åtgärderna.

39 § Ett slutbesked gäller omedelbart.

11 kap.

20 §¹⁹ Byggnadsnämnden får förelägga den som äger en fastighet eller ett byggnadsverk att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande), när det på fastigheten eller i fråga om byggnadsverket har vidtagits en åtgärd

1. i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, eller

2. med stöd av ett bygglov, rivningslov eller marklov, om lovet har ändrats eller upphävts genom en dom eller ett beslut som har fått laga kraft.

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

34 a §²⁰ Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, eller bedömer att företaget av något annat skäl är olämpligt för sin uppgift, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta.

12 kap.

8 §²¹ Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,

2. beslut om lov,

3. tekniska samråd,

4. slutsamråd,

5. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,

6. upprättande av nybyggnadskartor,

7. framställning av arkivbeständiga handlingar,

8. expediering och kungörelse enligt 9 kap. 108–112 §§, och

9. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

¹⁸ Senaste lydelse 2021:788.

¹⁹ Senaste lydelse 2011:335.

²⁰ Senaste lydelse 2022:1084.

²¹ Senaste lydelse 2018:1136.

8 a §²² Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 99 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 102 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 55 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 a § överskrids.

9 § Byggnadsnämnden får ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska också tillämpas på en anläggning som omfattas av krav på bygglov.

13 kap.

2 §²³ Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
5. behovet av kontrollplan, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt.

5 § Länsstyrelsens beslut enligt 11 kap. 11 § att helt eller i en viss del upphäva kommunens beslut om detaljplan, områdesbestämmelser, lov eller förhandsbesked får överklagas hos regeringen. Länsstyrelsens beslut att inte upphäva kommunens beslut, helt eller i en viss del, får inte överklagas.

7 § Om ett ärende som har överklagats hos en mark- och miljödomstol rör en fråga som har särskild betydelse för Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Försvarets materielverk eller Försvarets radioanstalt och domstolen inte kan avgöra målet utan att pröva frågan, ska domstolen överlämna målet till regeringen för prövning.

14 § Ett beslut om lov eller förhandsbesked inom sådana skydds- eller säkerhetsområden som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a får överklagas av

²² Senaste lydelse 2018:1136.

²³ Senaste lydelse 2021:785.

1. Transportstyrelsen, om beslutet rör en civil flygplats,
2. Strålsäkerhetsmyndigheten, om beslutet rör en kärnkraftsreaktor eller annan kärnteknisk anläggning, och
3. Försvarsmakten eller Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i andra fall än de som anges i 1 och 2.

16 §²⁴ Bestämmelser om överklagande av ett beslut som avses i 2 a, 3, 5, 5 a och 6 §§ finns i 43–47 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Tiden för överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser räknas dock från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. När beslutet har fattats av kommunfullmäktige, ska det som enligt 43–47 §§ förvaltningslagen gäller i fråga om den myndighet som har meddelat beslutet i stället gälla kommunstyrelsen.

Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap. 108 §, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

14 kap.

6 § Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 77 § 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

7 § Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 76 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

11 §²⁵ Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

14 §²⁶ Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

²⁴ Senaste lydelse 2018:845.

²⁵ Senaste lydelse 2011:335.

²⁶ Senaste lydelse 2014:900.

2 §²⁷ Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 och 2 §§ ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

3. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

4. att vissa krav trots 8 kap. 2 och 5 §§ eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,

5. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,

6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, och

7. vad som krävs för att en studentbostad ska uppfylla kravet i 8 kap. 6 § andra stycket och sådana undantag från det kravet som det finns särskilda skäl för.

8 §²⁸ Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 55 §.

8 a § Regeringen får meddela föreskrifter om byggnadsnämndens handläggning av anmälningsärenden och om utformning av beslut i sådana ärenden.

9 §²⁹ Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela

1. föreskrifter om funktionskontrollanter enligt 8 kap. 25 §,

2. föreskrifter om vad som i fråga om kunskap, erfarenhet och certifiering krävs av sådana byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga som avses i 9 kap. 67 § och 10 kap.,

3. de föreskrifter i övrigt om kontrollansvariga och sakkunniga som behövs utöver bestämmelserna i 10 kap. 9–13 §§, och

4. föreskrifter om vilka bostadshus som ska omfattas av 9 kap. 67 och 68 §§ och 10 kap. 23 a §.

10 a §³⁰ Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vad som krävs för att uppfylla kravet på aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder enligt 10 kap. 2 c §.

13 a §³¹ Om tillströmningen av asylsökande eller personer som ansöker om uppehållstillstånd med tillfälligt skydd har varit eller kan väntas bli särskilt omfattande och det är nödvändigt för att snabbt kunna anordna boenden för sådana utlänningar, eller för personer som har uppehållstillstånd med tillfälligt skydd eller som har uppehållstillstånd efter tillfälligt skydd

²⁷ Senaste lydelse 2025:519.

²⁸ Senaste lydelse 2018:1136.

²⁹ Senaste lydelse 2022:1084.

³⁰ Senaste lydelse 2024:943.

³¹ Senaste lydelse 2022:296.

och som inte är folkbokförda här i landet, får regeringen meddela föreskrifter om undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen vid lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och
4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Sådana föreskrifter om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket 1–4 avser att skydda och främja. Föreskrifterna får endast avse åtgärder för ändring av byggnadsverk eller nybyggnad av enkla byggnadsverk och avse åtgärder som pågår under högst tre år.

13 b §³² Om spridningen av en samhällsfarlig sjukdom innebär en påtaglig risk för att lokalerna för hälso- och sjukvård inte räcker till, och om det behövs för att nödvändiga åtgärder snabbt ska kunna vidtas, får regeringen meddela föreskrifter om tidsbegränsade undantag från

1. kraven på att hänsyn ska tas till allmänna intressen enligt 2 kap. 6, 9 och 10 §§,
2. kraven på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader enligt 8 kap. 9–12 §§,
3. kraven på bygglov, rivningslov och marklov enligt 9 kap., och
4. bestämmelserna om genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder i 10 kap. 2–4 §§.

Föreskrifterna om undantag ska vara proportionella i förhållande till de intressen som de bestämmelser som anges i första stycket avser att skydda och främja.

1. Denna lag träder i kraft den 1 december 2025.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

3. Bestämmelser i en detaljplan eller områdesbestämmelser om undantag från krav på lov, som har meddelats med stöd av upphävda 9 kap. 7, 10 eller 11 §, ska fortsätta att gälla, dock längst till utgången av november 2027.

4. Bestämmelserna i 9 kap. 65 § gäller inte inom områden som omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som avses i punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900).

På regeringens vägnar

ROMINA POURMOKHTARI

Jonas Ragell
(Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet)

³² Senaste lydelse 2020:253.