

Skärgårdskommunen Österåker

– 1 100 öar, 93 mil strandlinje och ett lite härligare sätt att leva



Välkommen!



**Anna Bergqvist
Åsa Hellqvist**

Presentationen

- Presentationen kommer att finnas tillgänglig på bygglovenhetens webbplats.
- [Bygga nytt, ändra eller riva - Österåkers kommun](#)

Dagordning

- Bygglovfria åtgärder och ”potter”
- Nära gräns och nära Roslagsbanan
- Särskilt värdefull miljö och byggnader
- Altan, mur och plank
- Anmälanspliktiga åtgärder
- Strandskyddsdispens
- Kommunens antikvarie
- Geodata – utstakning och lägeskontroll
- Tid för frågor



Information om ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som trädde i kraft 1 december 2025

- Öppet hus Österåkers bibliotek 2026-02-10 och 2026-02-12
- [Plan- och bygglag \(2010:900\) | Sveriges riksdag](#)
- [Nytt regelverk för bygglov – Boverket](#)



Principer för lov- och anmälningsplikten

- Minskad lovplikt generellt men högre krav på lov inom särskilt värdefulla områden och byggnader (8 kap. 13 §) och i områden till skydd för totalförsvarets behov.
- Större skillnad inom och utom detaljplan.
- Delvis ökad lovplikt på landsbygden utanför sammanhållen bebyggelse.
- Även anmälningsplikten för attefallsåtgärder tas bort.



Olika areor

Under länkarna nedan finns illustrationer och förklaringar till hur olika areor beräknas.

- [Vad är byggnadsarea.pdf](#)
- [Vad är bruttoarea.pdf](#)
- [Vad är öppenarea.pdf](#)



En pott för lovbefriade komplementbyggnader INOM detaljplan

- Totalt 45 kvm lovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadhus inom detaljplan, varav den största byggnaden får ha max 30,0 kvm byggnadsarea.
- Ändringen innebär att man slagit ihop tidigare undantag (friggebod och attefallshus) till en gemensam pott med samma tillåtna taknockshöjd om 4,0 meter.
- Ska underordna sig huvudbyggnaden i storlek - både area och höjd.
- Byggnader som tidigare uppförts med hjälp av undantagen från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean. Det tillkommer inte ytterligare area med nya lagen.
- Innebär att lovplikten i vissa fall kan öka, exempelvis inom värdefull miljö.

[Vad är TAKNOCKSHÖJD?](#) [Bygga ny komplementbyggnad - Österåkers kommun](#)



En pott för lovbefriade komplementbyggnader UTOM detaljplan

- Totalt 65 kvm lovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadhus utanför detaljplan, varav den största byggnaden får ha max 50,0 kvm byggnadsarea.
- Taknockshöjden får inte överstiga 4,5 meter.
- Ska underordna sig huvudbyggnaden i storlek - både area och höjd.
- Byggnader som tidigare uppförts med hjälp av undantagen från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda byggnadsarean.
- Innebär att lovplikten minskar i vissa fall men kan öka i andra, exempelvis på landsbygden utanför sammanhållen bebyggelse eller inom värdefull miljö.

[Vad är TAKNOCKSHÖJD?](#) [Bygga ny komplementbyggnad - Österåkers kommun](#)



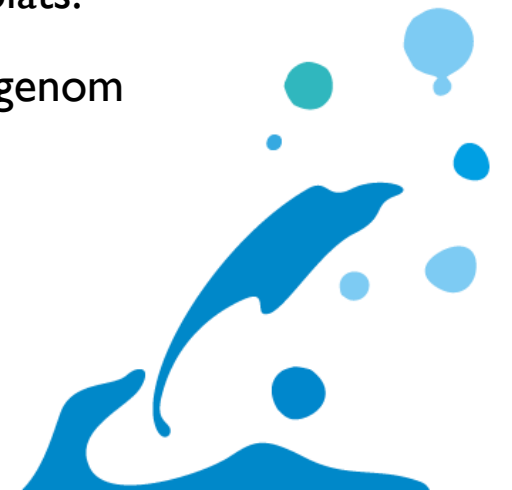
En pott för lovbefriade tillbyggnader

- Totalt 30,0 kvm bruttoarea och/eller öppenarea för lovbefriade tillbyggnader på huvudbyggnad.
- Ska utföras lägre än huvudbyggnadens taknock.
- Bestämmelsen gäller både inom och utom detaljplan.
- Inkluderar i princip tidigare undantag för attefallstillbyggnad, skärmtak och takkupor.
- Tillbyggnader som tidigare uppförts med hjälp av undantagen från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda tillåtna bruttoarean och/eller öppenarean.
- Frivilligt lov kan sökas för att göra tillbyggnad samtidigt som nybyggnation av huvudbyggnad.
- [Bygga till bostadshus - Österåkers kommun](#)



Särskilda regler för åtgärd nära gräns

- Det krävs lov om åtgärden vidtas närmare gränsen än 4,5 m eller inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt.
- Innebär att åtgärder som annars hade varit lovbefriade ändå kan behöva prövas pga närhet till gräns.
- Grannemedgivande krävs och ska vara skriftligt. Gäller även från huvudmannen för allmänna platsen och från järnvägens infrastrukturförvaltare.
- Kommunen får möjlighet att medge åtgärder närmare än 4,5 m mot allmän plats.
- Vid enskilt huvudmannaskap krävs det för medgivande en förening bestämd genom förrättning av Lantmäteriet.



Lovplikt – inom särskilt värdefulla områden och byggnader

- Högre lovplikt för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden.
- Gäller även anläggningar som är särskilt värdefulla eller belägna i sådana områden.
- Åtgärder som annars är lovbefriade, exempelvis nybyggnad, tillbyggnad, inredning av ytterligare en bostad eller fasadändring. Dessa är nu lovpliktiga om de ska göras på särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden.
- Ökad lovplikt för rivning - både byggnader och anläggningar (byggnadsverk) som är placerade utanför detaljplan i särskilt värdefulla områden.
- Ökad lovplikt för rivning för särskilt värdefulla byggnader och anläggningar oavsett område.

[Kulturhistoriska byggnader, kulturmiljöer - Österåkers kommun](#)

[Digitala kartor - Österåkers kommun](#)



Lovbefrielse gäller inte bara en- och tvåbostadshus

- Samma möjlighet till lovbefriat byggande för alla typer av byggnader, exempelvis flerbostadshus, skolor eller industribyggnader men måste vara planenliga.
- Endast åtgärder som rör en- och tvåbostadshus får dock strida mot detaljplan.
- Kontakta gärna oss vid frågor.



Fasadändring inom detaljplan

- - nytt eller större fönster eller dörr
 - byta kulör
 - byta fasad- eller takmaterial
 - byggnadens karaktärsdrag påverkas på annat sätt.
- Skyltar på fasad
- Solceller
- Kan utföras lovfritt på ett småhus (enbostadshus, fritidshus och deras komplementbyggnader). Gäller inte inom särskilt värdefull miljö.
- Får inte strida mot detaljplan – t.ex om fasadfärg anges.
- På övriga byggnader krävs bygglov när fasaden vetter mot allmän plats.



Åtgärder som inte kräver lov

- Plan- och bygglagens krav (och Boverkets byggregler) gäller även lovfri åtgärd.
- Kravet på anpassning gäller även för lovfri åtgärd.
- Större krav på den enskilde att veta vad som gäller och göra rätt utifrån vad som finns på fastigheten. Vi ger gärna information, men ansvaret är ditt att det blir rätt.
- Kan leda till mer tillsyn i efterhand.
- En lovfri åtgärd kan betraktas som en betydande olägenhet t.ex på grund av insyn, försämrad utsikt, störande för granne.
- Möjlighet att söka frivilligt lov.



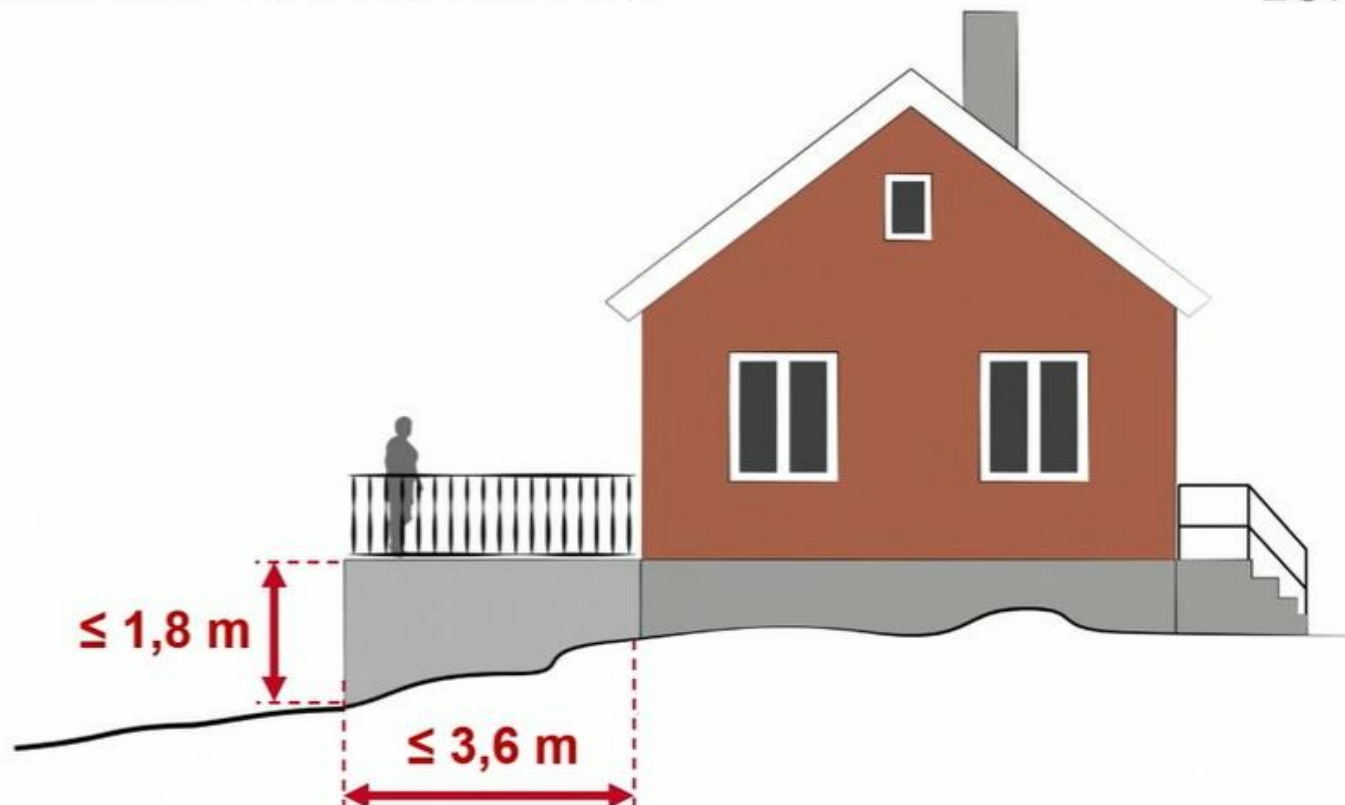
Bygglov altaner

Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en altan inom detaljplan, om den uppfyller något av följande:

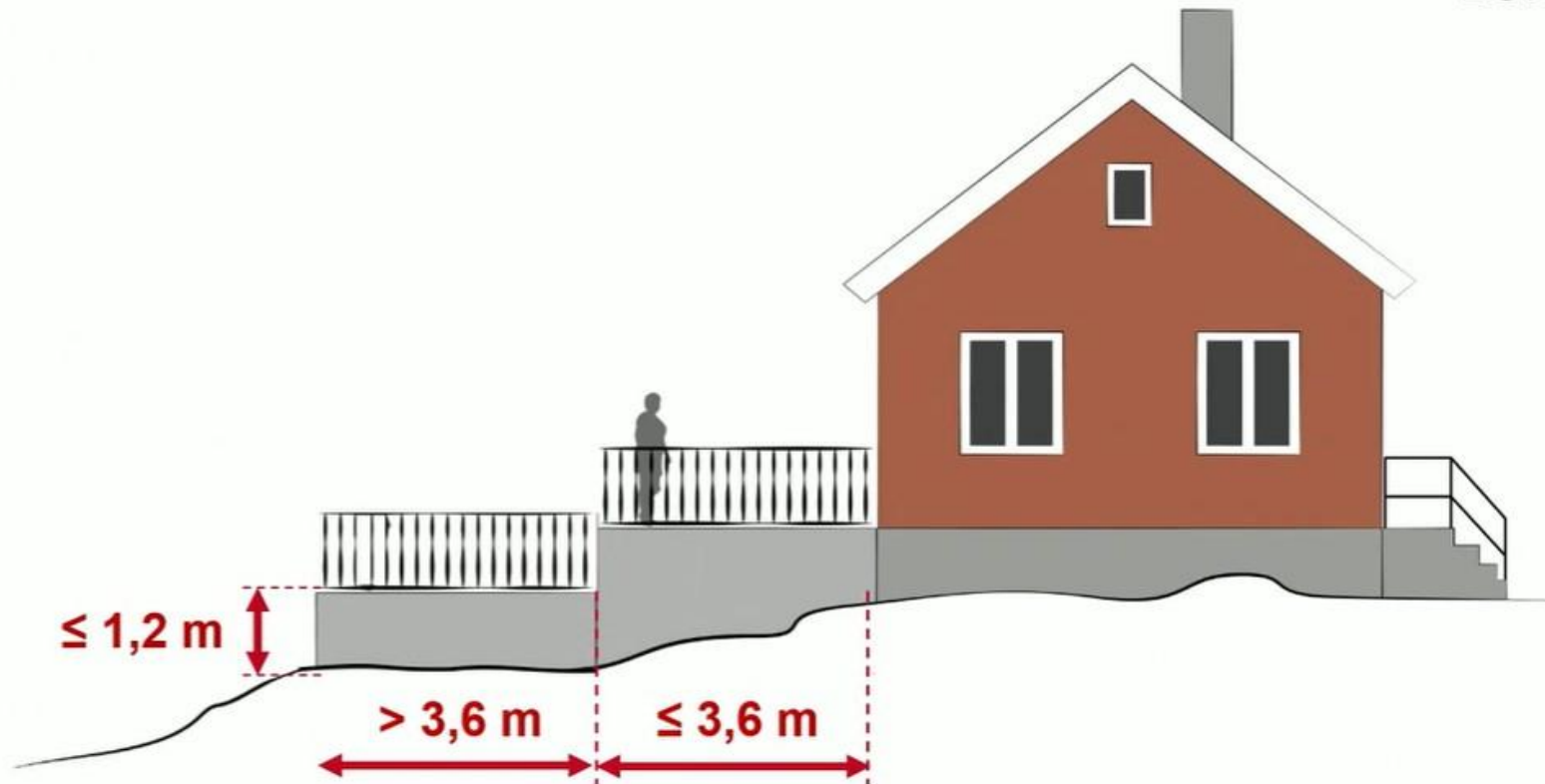
- får en höjd över marken som överstiger 1,8 meter och placeras inom 3,6 meter från en byggnad, eller
- får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och placeras längre än 3,6 meter från en byggnad, eller
- Om avvikelse mot bestämmelse i detaljplan, tex prickad mark, får altanen tillsammans med alla altaner inte vara större än 50,0 kvm.
- Kan inte uppföras lovfri inom särskild värdefull miljö eller byggnad.
- Altan utanför detaljplan kan uppföras lovfritt oavsett storlek men inte inom särskilt värdefull miljö.
- Tänk på att delar av en altan kan räknas som mur eller plank och då gäller andra regler.



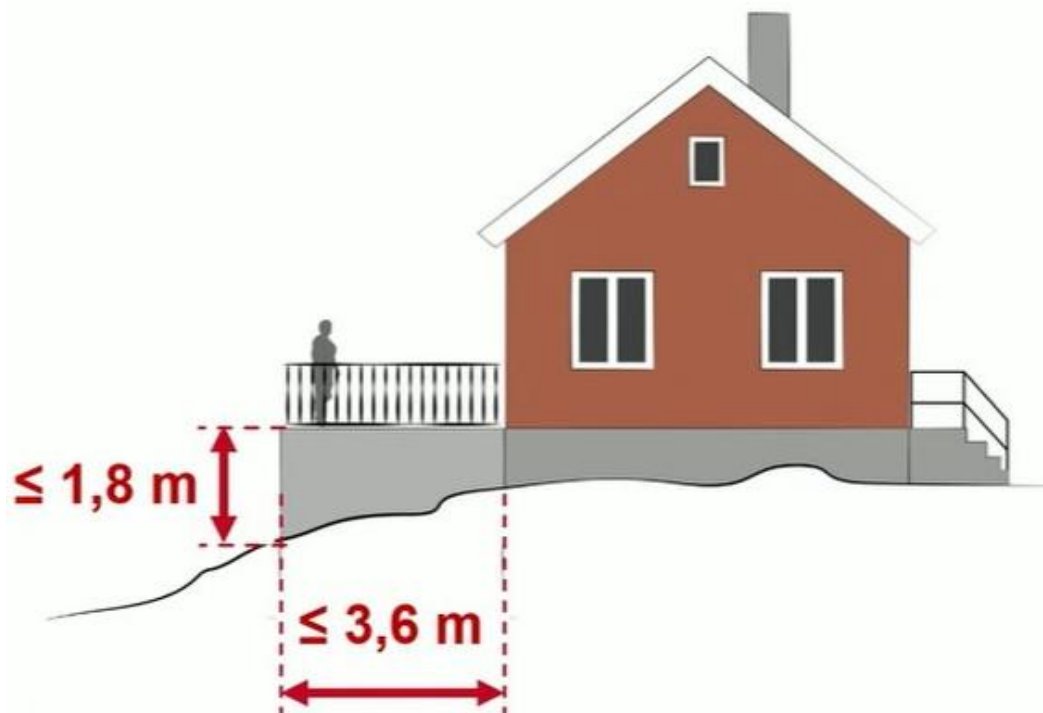
Altan – mått för lovbeFrielse



Altan – mått för lovbeFrielse



Altaner – fallskydd



”

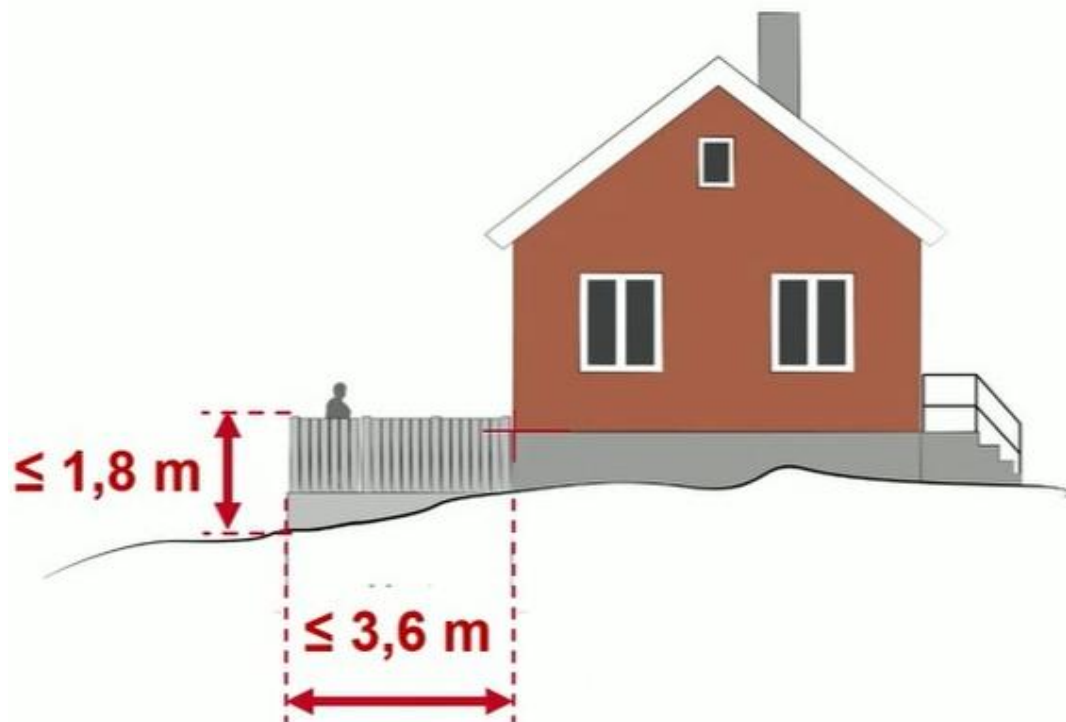
Till skillnad från vad som gäller för murar och plank kan dock ett lovfritt staket eller räcke placeras på en altan, såsom fallskydd, utan att det ska räknas in i den mätbara konstruktionen

”

Prop. 2024/25:169, s. 128



Höjden ska mätas vid yttersidan



”

Enligt regeringen bör de föreslagna måttangivelserna avse konstruktionen i dess helhet och höjden ska mätas från marken vid yttersidan upp till konstruktionens ovansida ”

Prop. 2024/25:169, s. 128



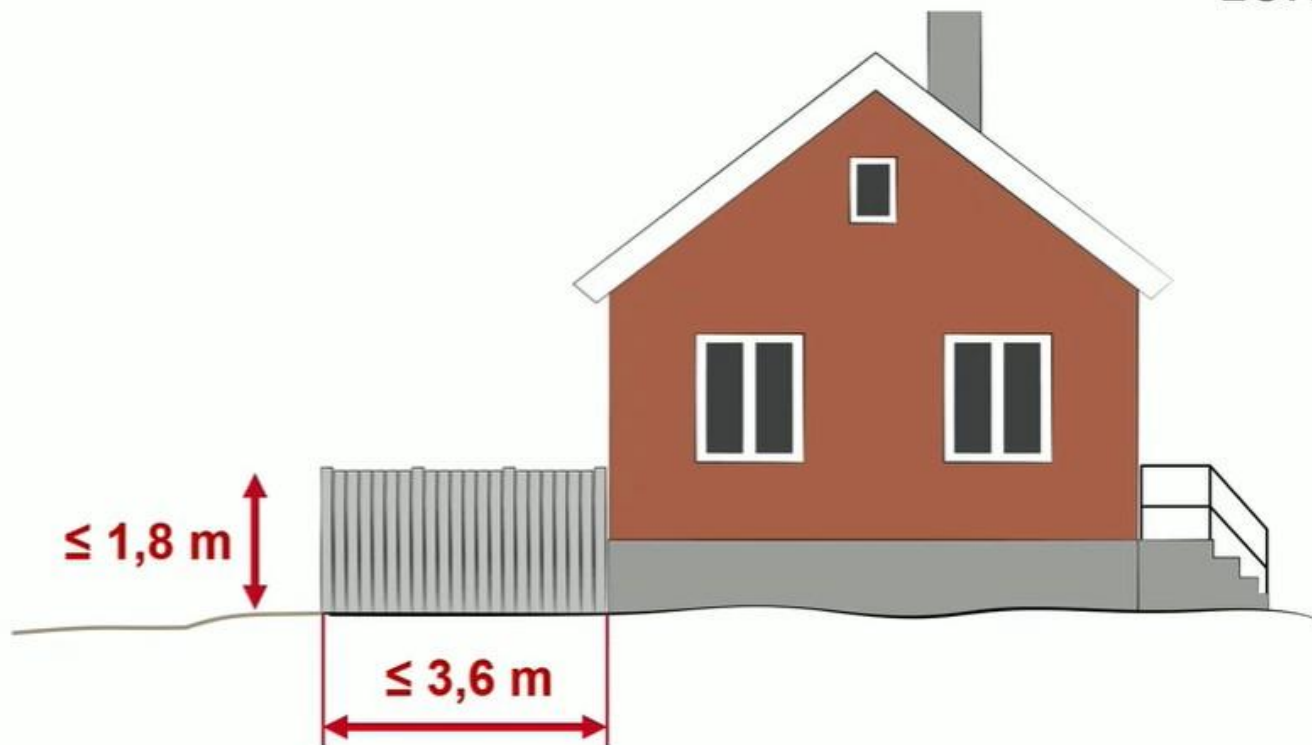
När det krävs lov för mur eller plank INOM detaljplan

- 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.
- Kräver bygglov om närmare gräns än 4,5 m.
- Granne kan skriftligen medge närmare placering, då krävs inte bygglov.
- Det krävs lov om åtgärden vidtas inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt.

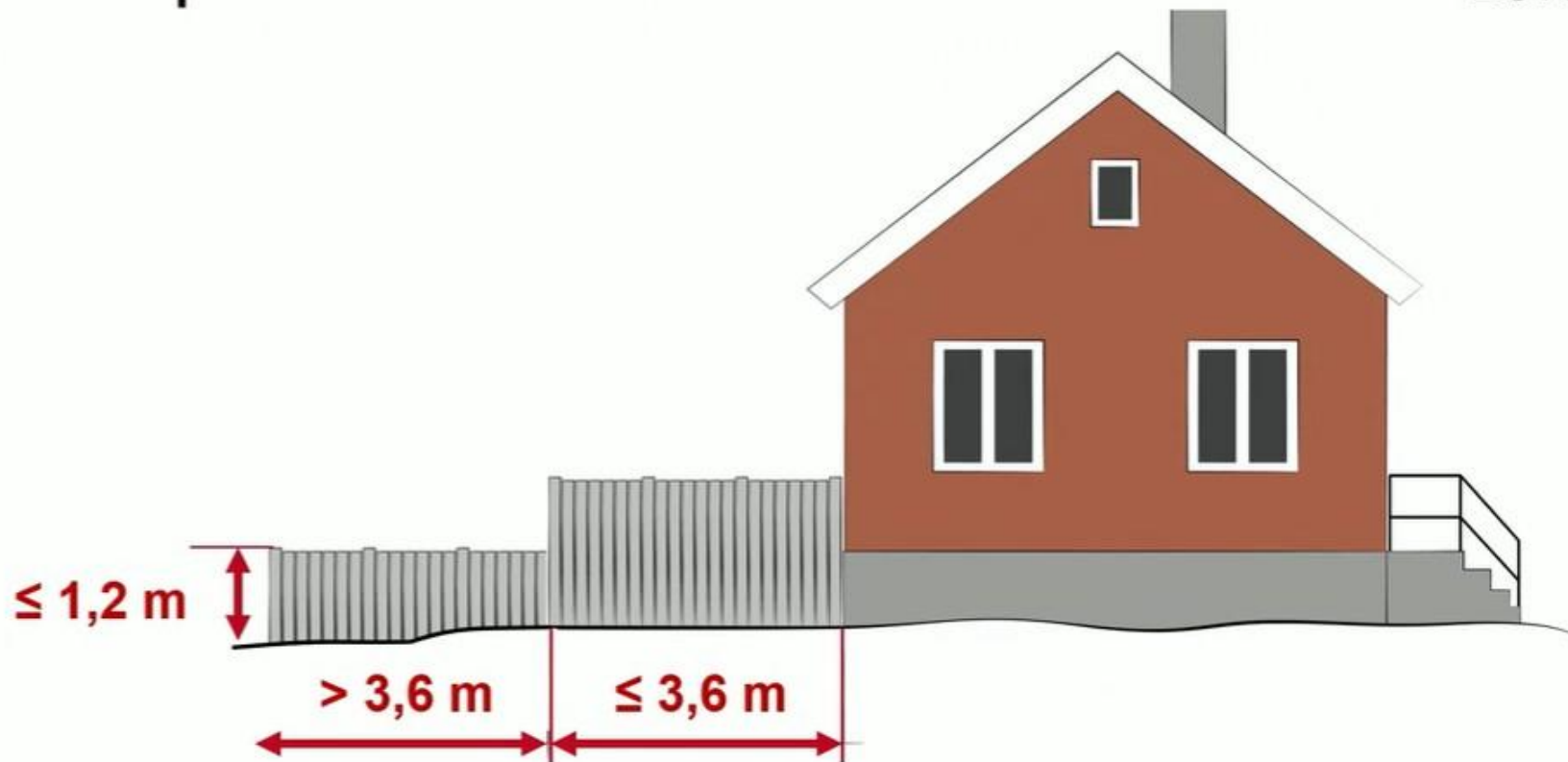
[Mur och plank - Österåkers kommun](#)



Mur och plank – mått för lovbefrielse



Mur och plank – mått för lovbeFrielse



Inte längre begränsat till en- och tvåbostadshus



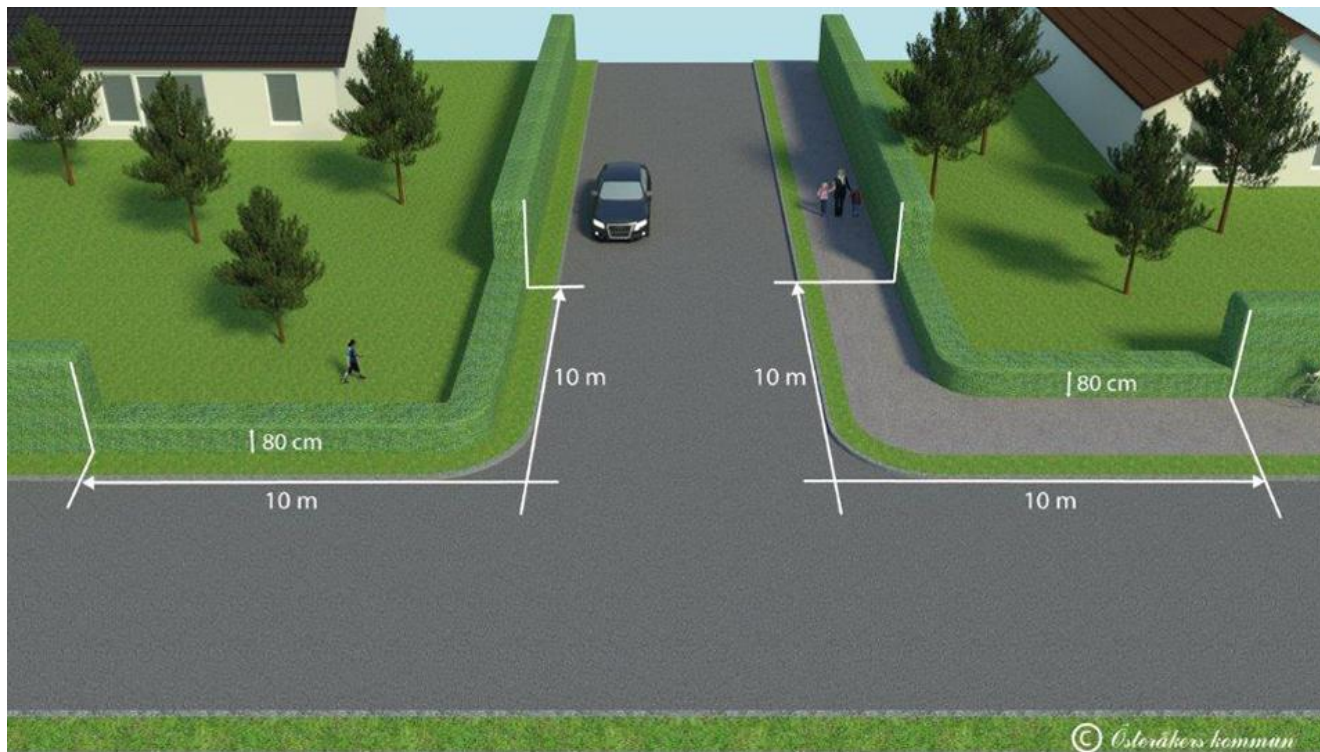
När krävs det lov för mur eller plank UTOM detaljplan?

- När muren eller planket får en höjd över marken som överstiger 1,2 meter och placeras närmare gräns än 4,5 meter.
- Det krävs lov om åtgärden inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt.
- Granne kan skriftligen medge närmare placering, då krävs inte bygglov.
- Inom särskilt värdefullt miljö eller byggnad



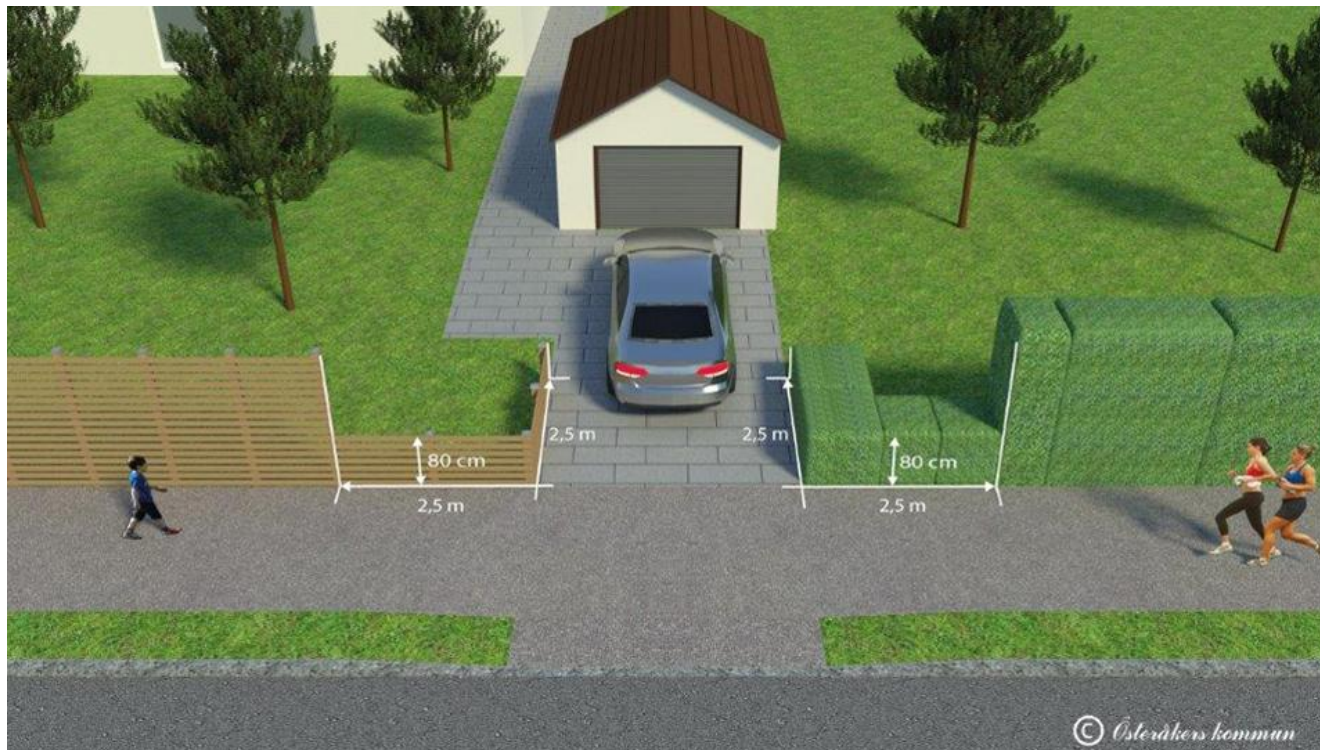
Trafiksäkerhet gäller oavsett!

- Plank, murar häckar och buskage - Österåkers kommun



Trafiksäkerhet gäller oavsett!

- Plank, murar häckar och buskage - Österåkers kommun



Trafiksäkerhet gäller oavsett

För placering av garage/carport mot tomtgräns mot gata:

- Om infart till garaget/carporten läggs **längs med** tomtgränsen gäller avståndet 4.5 m.
- Om infart läggs **vinkelrätt mot** tomtgränsen gäller avståndet 6 m.
- Detta för att säkerställa att ett fordon aldrig placeras utanför den egna fastigheten.



Åtgärder som kräver anmälan

- Utanför detaljplan - rivning av en byggnad eller en del av en byggnad, om själva byggnaden har en byggnadsarea som är större än 50,0 kvm.
- Installation eller väsentlig ändring av hiss, eldstad eller anordning för ventilation i en byggnad.
- Väsentlig ändring av bärande konstruktion och åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad
- Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad.



Strandskyddsdispens

- Även bygglovfria och anmälansfria åtgärder kräver ansökan om strandskyddsdispens !
- Lagändringarna i plan- och bygglagen medför ingen ändring gällande strandskydd eller dess omfattning.

[Strandskydd - Österåkers kommun](#)



Andra ändringar

- Grannhöranden och meddelanden om lämnat lov ska kungöras på kommunens digitala anslagstavla.
- Undantag i lovplikten i detaljplaner upphör att gälla november 2027 (administrativa bestämmelser på plankartan).
- Inredning av vind till ny bostad – bygglov kan sökas trots strid mot detaljplan om genomförandetiden gått ut. Kan enbart göras på befintlig byggnad.

[Officiella anslagstavlan - Österåkers kommun](#)



Sammanfattning

- Fråga Bygglövenheten först
- Strandskydd
- Nära gräns eller Roslagsbanan
- Inom eller utom detaljplan
- Kulturmiljö – Särskilt värdefull miljö och byggnader



Välkommen!



Kommunens
Antikvarie
Helene
Brunnström

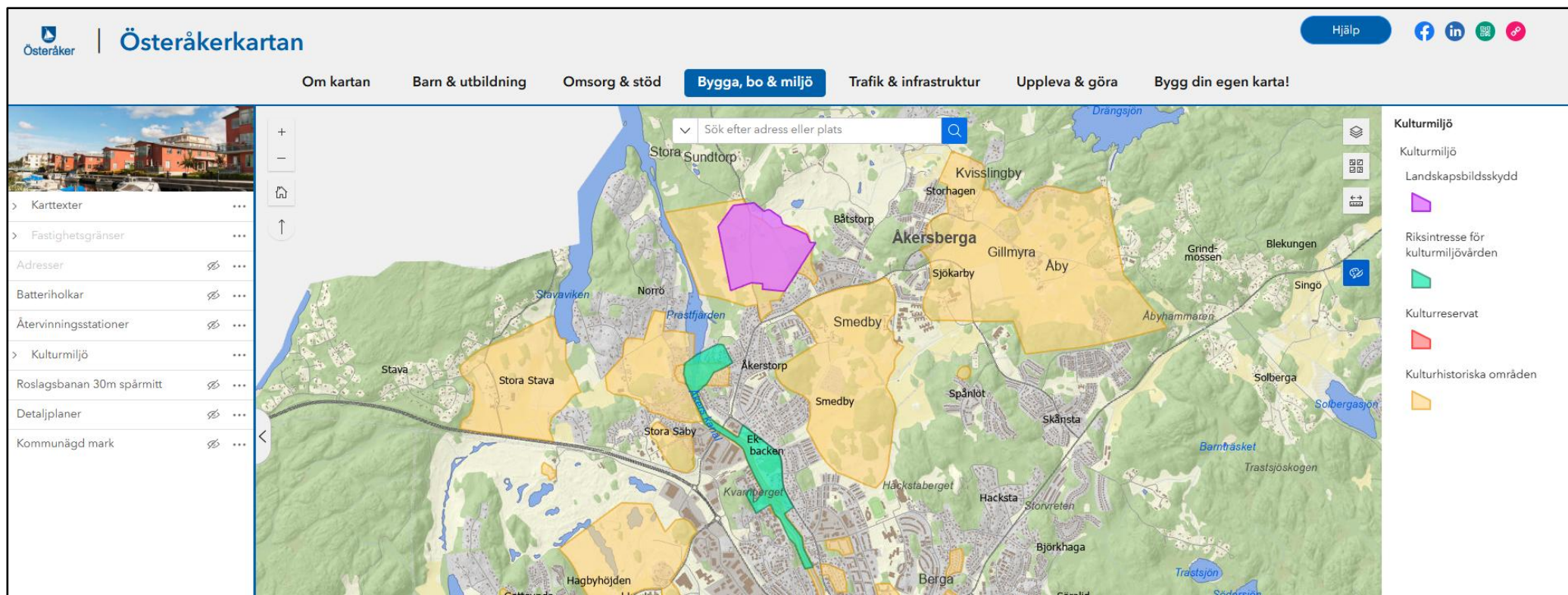
Lovplikt i värdefulla miljöer

- Utökad lovplikt i *särskilt värdefulla* områden, byggnader och anläggningar
- Gäller även utanför detaljplanerat område.
- En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt plan- och bygglagen. (Förvanskningsförbudet)



Hitta information

- Österåkerskartan- sök på "Digitala kartor"
- [Kulturhistoriska byggnader, kulturmiljöer - Österåkers kommun](#)
- Digitala kartan är inte 100% - Fler byggnader och områden finns
- Kontakta alltid bygglovenheten innan byggnation
- Boverket



Varsamhetskravet gäller alla byggnader

- Vid ändringar ska man ta hänsyn till byggnadens karaktär.
- Ta tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Tänk på
 - Oberoende av ålder
 - Utgå från den befintliga byggnadens värden, kvaliteter och karaktär
 - Proportioner, form och volym,
 - Materialval och utförande,
 - Färgsättning, detaljomsorg och detaljeringsnivå



Välkommen!



Geodataenheten

[Kartor, mätning och GIS - Österåkers kommun](#)

Bygga, bo & miljö

Bygga nytt, ändra eller riva	+
Samhällsutveckling	+
Kartor, mätning och GIS	—
Digitala kartor	
Karttjänster	+
Mätningstjänster	+
Drönarflygning	
Fastighetsgränser	
Geografiska informationssystem	
Stompunkter i plan och höjd	
Adresser och namnsättning	+
Taxa kart- och mätningstjänster	
Miljö, natur och hälsoskydd	+
Avfall och återvinning	+
Vatten och avlopp	+
Energi och uppvärmning	+
Djur och lantbruk	+

Kartor, mätning och GIS



Hos geodataenheten kan du till exempel beställa nybyggnadskarta, husutstakning, lägeskontroll och gränspåvisning.

Är du osäker på var din fastighetsgräns går?

Vi kan hjälpa dig genom att göra en gränspåvisning. Det betyder att vi kommer ut till din tomt och visar var gränsen ligger, utifrån de kartor och handlingar som finns hos kommunen och Lantmäteriet.

Planerar du att bygga?

Då är det extra viktigt att veta hur nära gränsen din byggnad får stå. Även om byggreglerna har förenklats, gäller fortfarande tydliga krav på avstånd och mått. Som fastighetsägare ansvarar du för att bygget hamnar rätt från början.

En gränspåvisning gör det enklare, tryggare och minskar risken för framtida problem. [Läs mer information om gränspåvisning.](#)

Österåkerkartan

Österåkerkartan innehåller en mängd information om Österåkers kommun. Här hittar du ansvarig väghållare, kommunägd mark, snöröjning, leder och motionsspår, detaljplaner, skolor och förskolor och mycket annat.

[Till Österåkerkartan](#) →

[Till alla digitala kartor](#) →

[Till Självservice - beställ karta eller mätningstjänst](#) →

Mätningstjänster

Grovutstakning > Finutstakning > Lägeskontroll



[Mätningstjänster - Österåkers kommun](#)



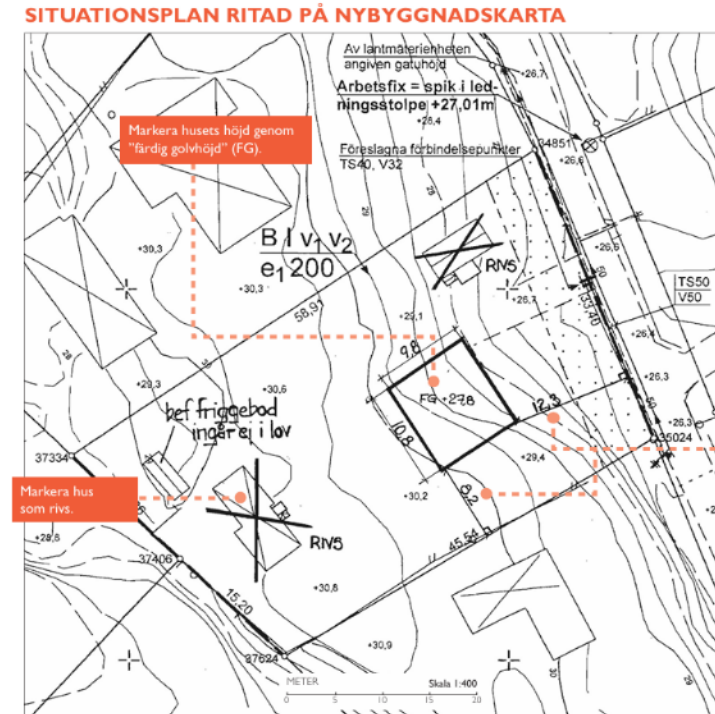
Mätningstjänster

Utstakning

I ditt bygglov står det om du behöver göra en utstakning innan du börjar bygga.

För placering av byggnaden utgår vi från situationsplan och planritning.

Byggnaden ska vara måttsatt i förhållande till fastighetsgräns för att utstakning ska kunna göras korrekt.



[Utstakning - Österåkers kommun](#)

Mätningstjänster

Grovutstakning

Innan markarbetet påbörjas kan vi utföra en grovutstakning där byggnadens läge markeras med sprayfärg eller stakkäppar.

En grovutstakning är lämplig om det ska sprängas eller grävas mycket. När markarbetena är klara görs därefter i normalfallet en finutstakning.

Vid grovutstakningen kan vi även:

- mäta in markhöjder
- kontrollera fastighetsgränser
- sätta en arbetsfix
- övriga tilläggsmätningar om så önskas



Mätningstjänster

Finutstakning

Finutstakning görs när markarbeten är färdiga och det är dags att börja med grunden.

Vi sätter ut det exakta läget på byggnadens fasad med spik i profiler eller i påle.

Profiler sätts upp av byggaren.



Mätningstjänster

Lägeskontroll

Lägeskontroll är en inmätning där byggnadens placering kontrolleras.
I bygglovet står det om du behöver göra en lägeskontroll för att få slutbesked.

Syftet med en lägeskontroll är att kontrollera att byggnadens mått och läge i plan och höjd stämmer med inlämnat bygglov. Inmätningen bör utföras på färdigmonterade gjutformar före gjutning.

Efter utförd mätning får du ett intyg om lägeskontroll.

[Lägeskontroll - Österåkers kommun](#)



Mätningstjänster

Gränspåvisning



Gränsrör



Råsten



Markerad gräns

[Gränspåvisning - Österåkers kommun](#)



Mätningstjänster

Gränspåvisning

Om du är osäker på var gränsen går, kan vi hjälpa dig genom en gränspåvisning. I de fall gränspunkterna inte återfinns, markerar vi gränsen med stakkäppar eller sprayfärg.

Vad innebär gränspåvisning?

- Inga nya beslut fattas om gränsens läge.
- Inga nya gränsrör sätts ut.
- Markeringarna har ingen juridisk verkan.
- I vissa fall är dokumentationen från äldre tid bristfällig eller saknas.
Då kan gränsen vara osäker och en exakt gränspåvisning svår att genomföra.



Tack!

Österåkers kommun
Alceahuset, Hackstavägen 22
184 86 Åkersberga
08-540 810 00
servicecenter@osteraker.se
osteraker.se

