

Skärgårdskommunen Österåker

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



Välkommen!

Er mikrofon och kamera
är avstängda.

Frågor ställs via chatten-vissa frågor
besvaras direkt, vissa tas upp efter och
under presentationen!

Ni kan också mejla era frågor till
Bygglov@osteraker.se

Presentationen kommer att finnas
tillgänglig på vår hemsida!



Anna Bergqvist
Åsa Hellqvist

Presentationen

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

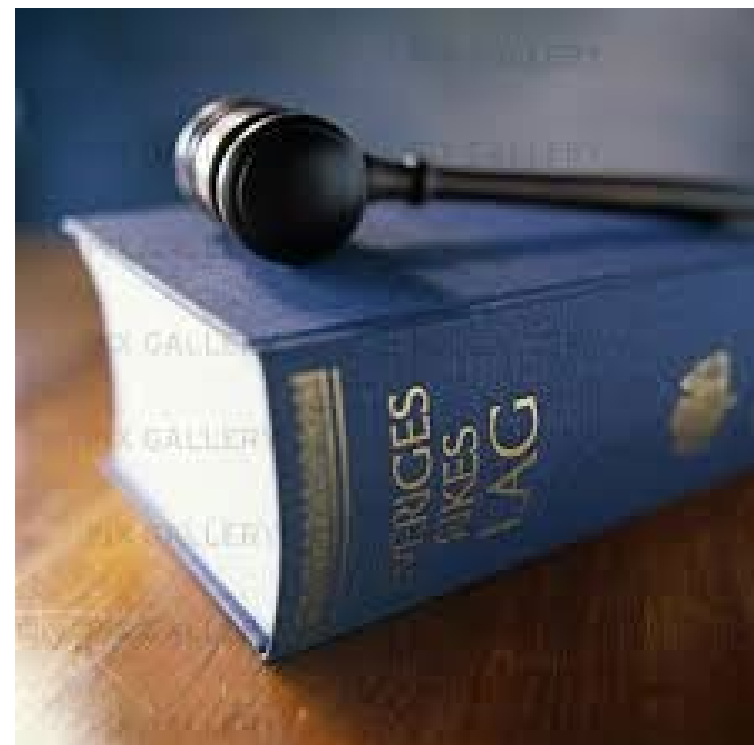


Information om förändringar i plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft 1 december 2025

- Plan- och bygglagen (2010:900)
Sveriges riksdag

Hur du får bygga

- Nya byggregler - Boverkets nya byggregler från 1 juli 2025
- Kommer helt att ersätta Boverkets byggregler (BBR) 1 juli 2026



Vad det innebär för dig som fastighetsägare

De nya förändringarna och reglerna ger dig som äger en fastighet större frihet att utveckla din fastighet men också ett ökat ansvar.

- Viktigt att du själv vet vilka regler som gäller för just din fastighet och det du vill bygga, bland annat om du kan bygga lovbeFriade åtgärder eller inte.
- Du själv som fastighetsägare har ansvar för att byggnationen uppfyller alla krav. Till exempel kraven för tillgänglighet eller energi uppfylls, och även att byggnationen uppfyller dimensioneringskraven.



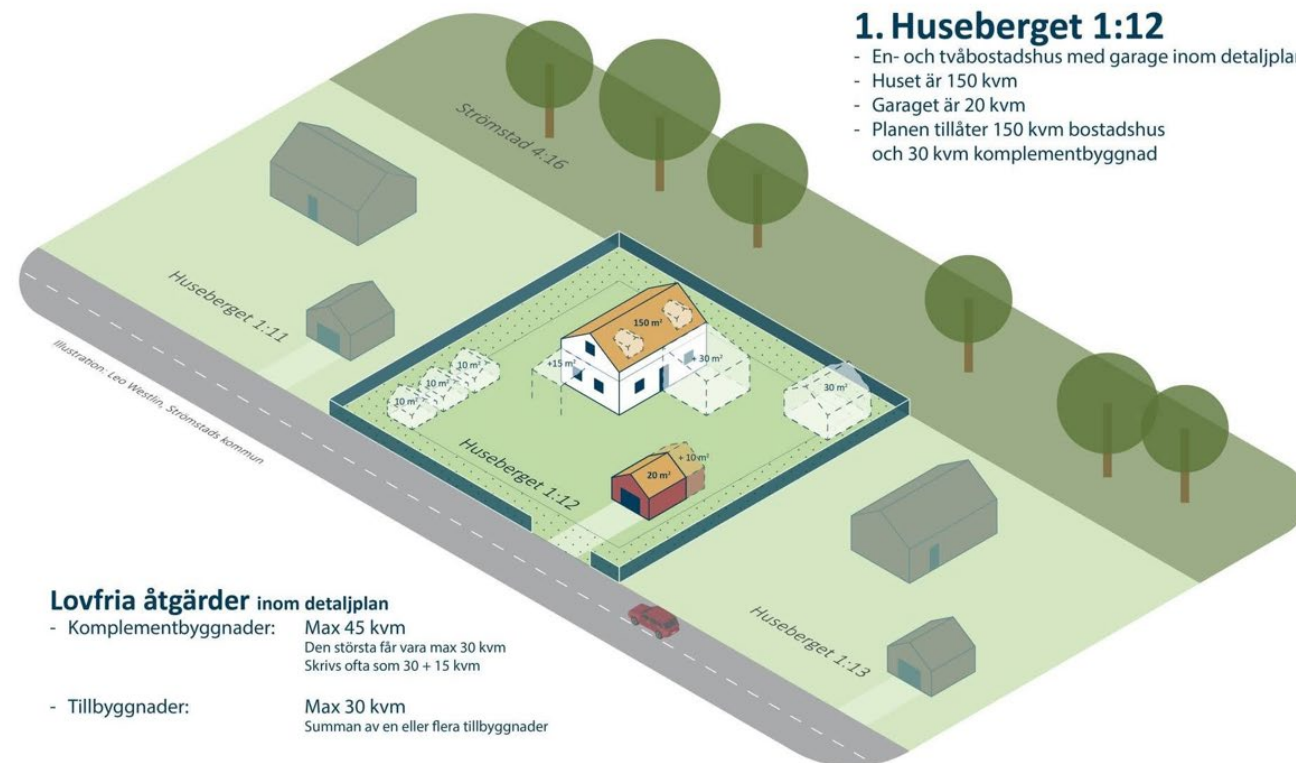
Principer för lov- och anmälningsplikten

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



En pott för lovbefriade komplementbyggnader INOM detaljplan

- Totalt 45 kvm lovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus 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 särskilt värdefull miljö.



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.



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.
- Tillbyggnader som tidigare uppförts med hjälp av undantagen från lovplikt ska räknas in i den sammanlagda tillåtna bruttoarean och/eller öppenarean. Tex attefallstillbyggnad, lovfritt skärmtak och takkupor.
- Nytt - Frivilligt lov kan sökas för att göra tillbyggnad samtidigt som nybyggnation av huvudbyggnad.



Utökad lovplikt för åtgärd nära gräns eller järnväg

- Gäller för Lovfri nybyggnad, Tillbyggnad, Mur/Plank över 1,2 meter, Upplag
- Om åtgärden viktas närmare gränsen än 4,5 meter eller inom ett område närmare än 30,0 meter från järnvägsspårs mitt.
- Grannemedgivande krävs och ska vara skriftligt. Granne kan även vara 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.



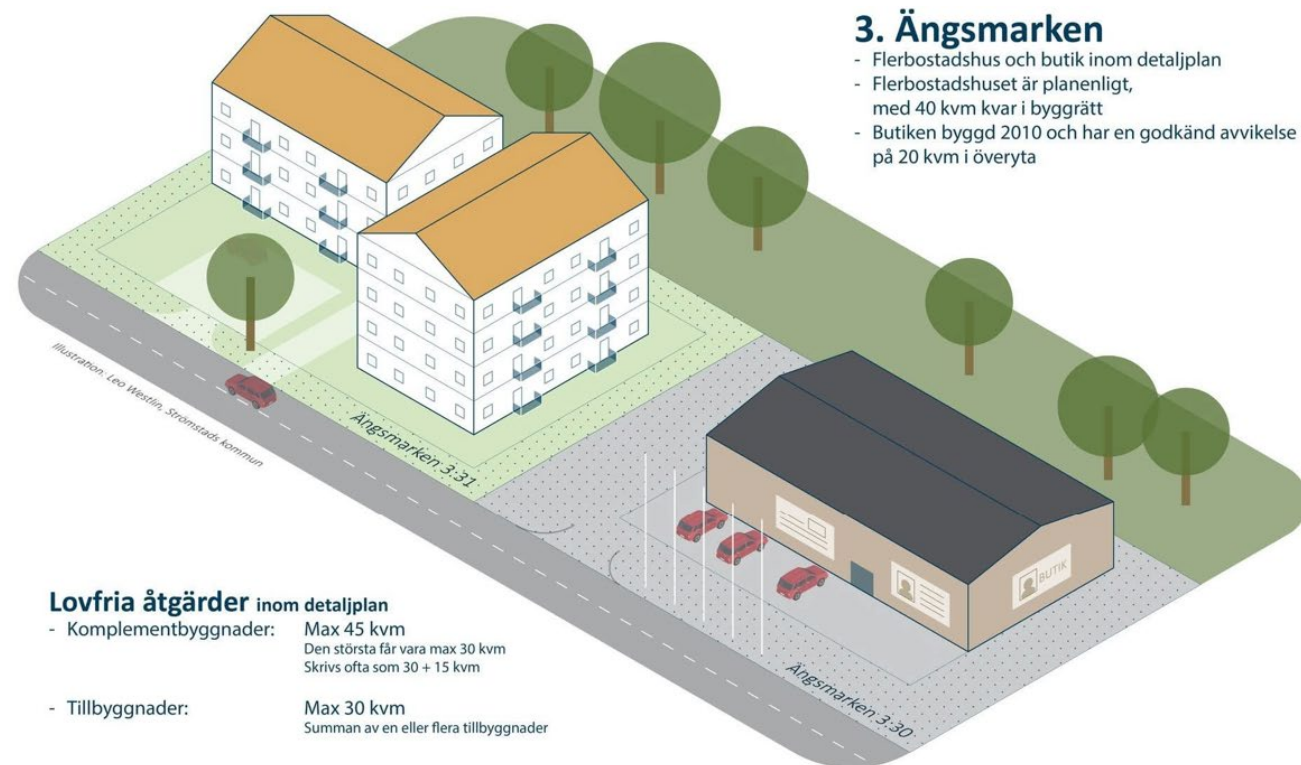
Utökad lovplikt för särskilt värdefulla byggnader eller inom särskilt värdefulla områden

- Utökad lovplikt (bygglov och rivningslov) 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. De är lovpliktiga om de ska göras på särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden.



Lovbefrielsen gäller inte bara en- och tvåbostadshus

- Samma möjligheter till lovbefriat byggande finns för alla typer av byggnader, exempelvis flerbostadshus, förskola, skola eller industribyggnad.
- Får inte strida mot detaljplanens syfte och ska kunna anses vara en liten avvikelse.



Fasadändring inom detaljplan

- Nytt eller större fönster/dörr
 - byta kulör
 - byta fasad- eller takmaterial
 - byggnadens karaktärsdrag påverkas väsentligt
 - skyltar på fasad
 - solceller.
- Kan utföras lovfritt på ett småhus (enbostadshus, fritidshus och deras komplementbyggnader) om det inte är inom särskilt värdefull miljö.
 - Får inte strida mot detaljplan – t.ex om fasadfärg anges.
 - På övriga byggnader än småhus krävs bygglov när fasaden vetter mot allmän plats.



Krav på 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.

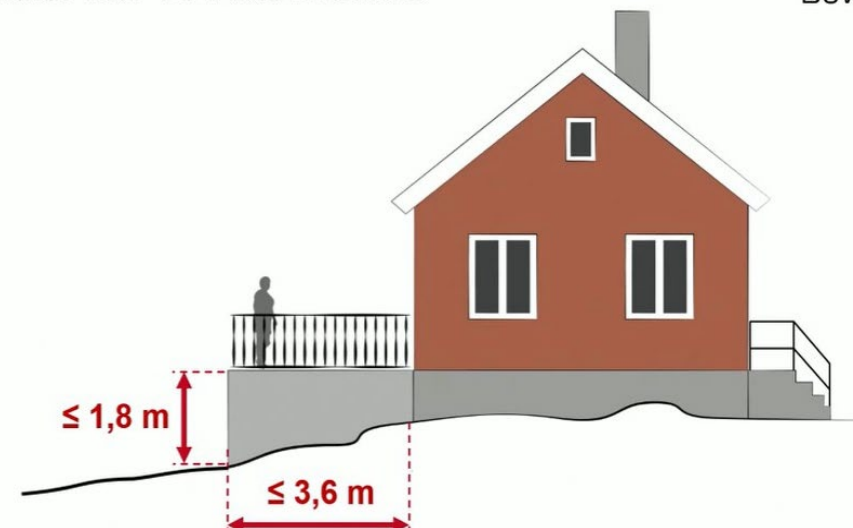


Bygglov altaner

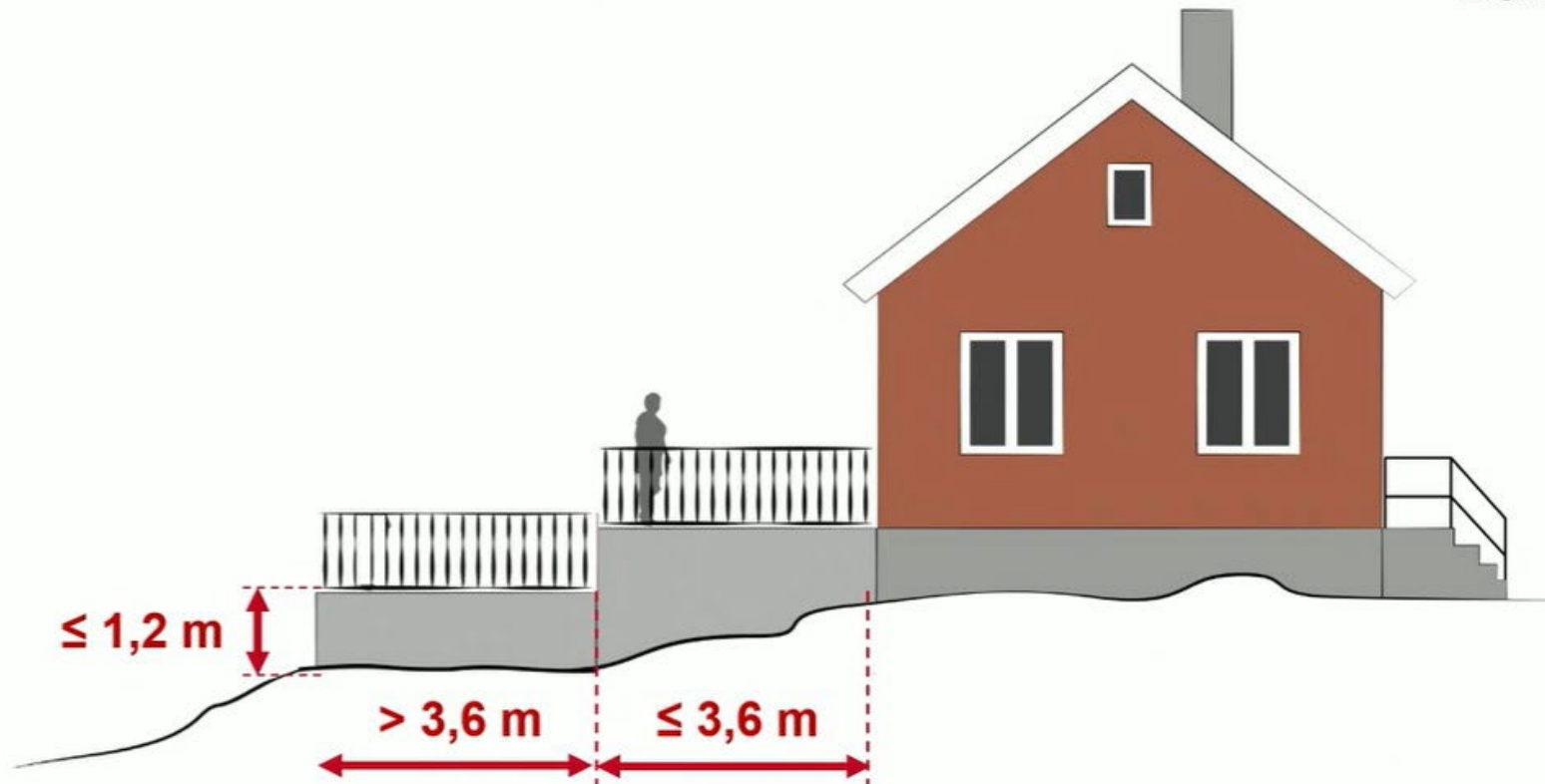
Det krävs bygglov för att utomhus uppföra, flytta eller utöka en altan inom detaljplan, om den uppfyller något av följande:

- 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.

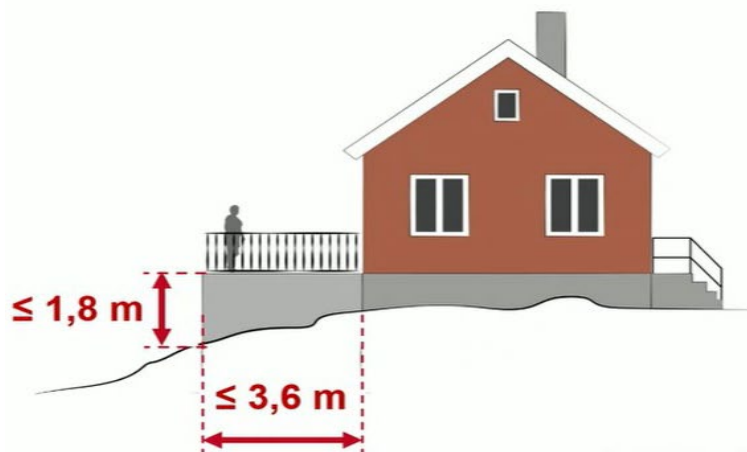
Altan – mått för lovbefrielse



Altan – mått för lovbeFrielse



Altaner – fallskydd

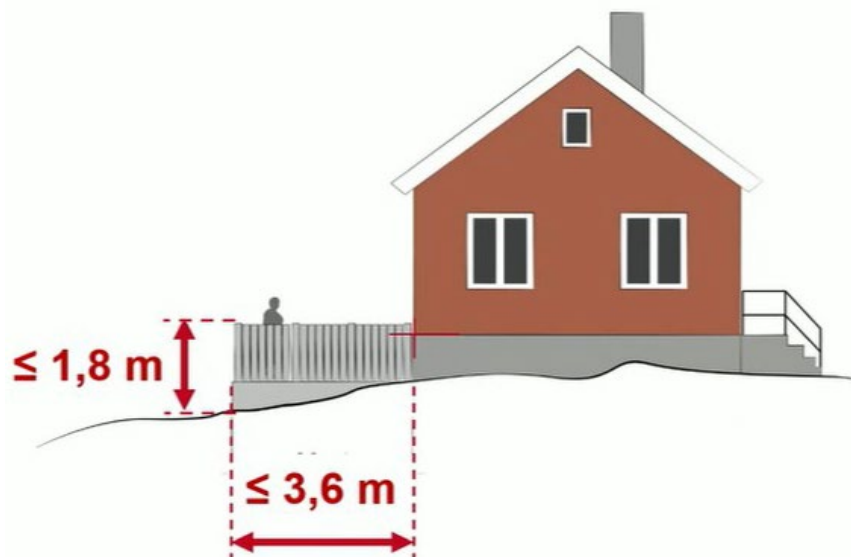


”

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

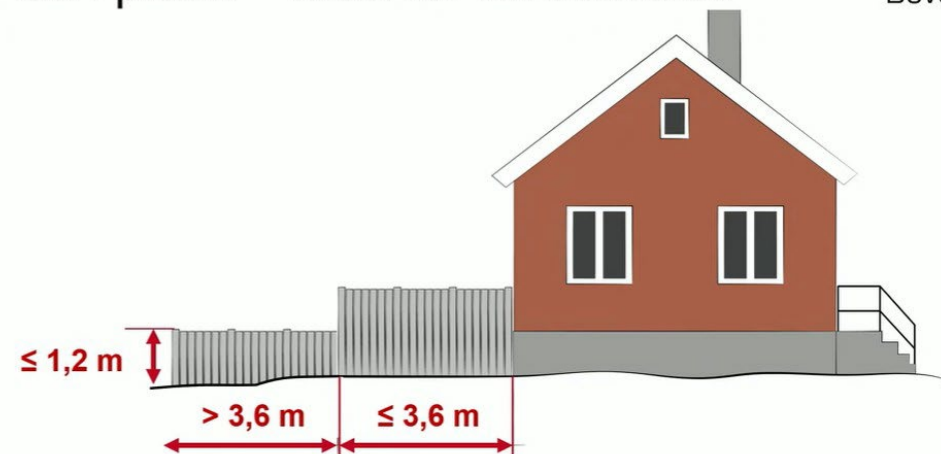
Höjden ska mätas vid yttersidan



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.
- Får strida mot detaljplan.

Mur och plank – mått för lovbefrielse

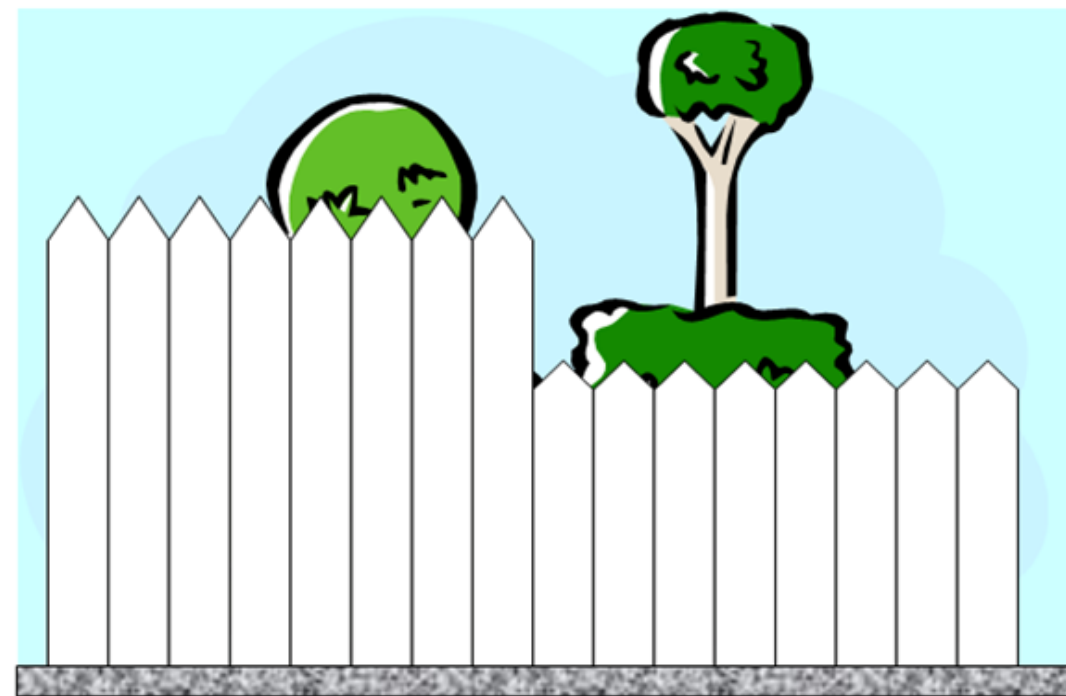


Inte längre begränsat till en- och tvåbostadshus



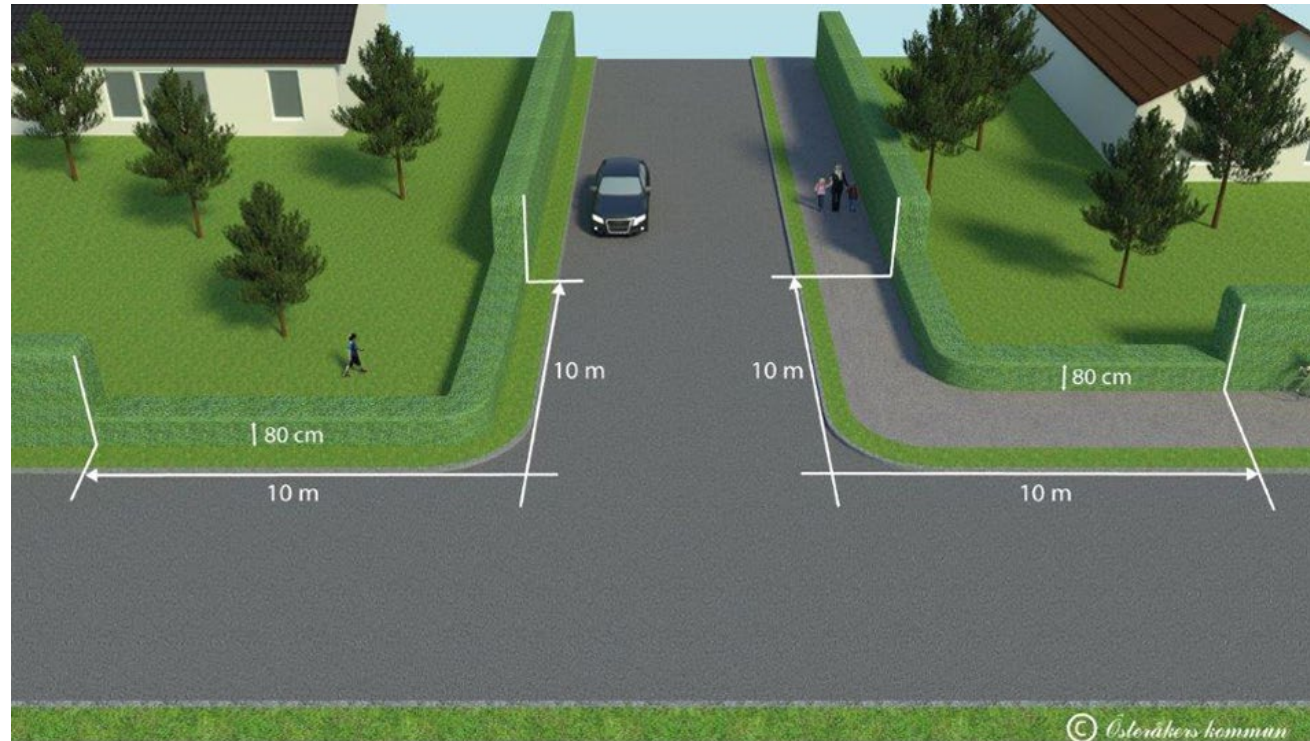
När krävs det bygglov för mur eller plank UTOM detaljplan?

- 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 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, trots grannmedgivande.



Trafiksäkerhet gäller oavsett!

- Se vad som gäller för mur, plank, staket, häck och buskar på Infrastruktur- och anläggnings webbplats



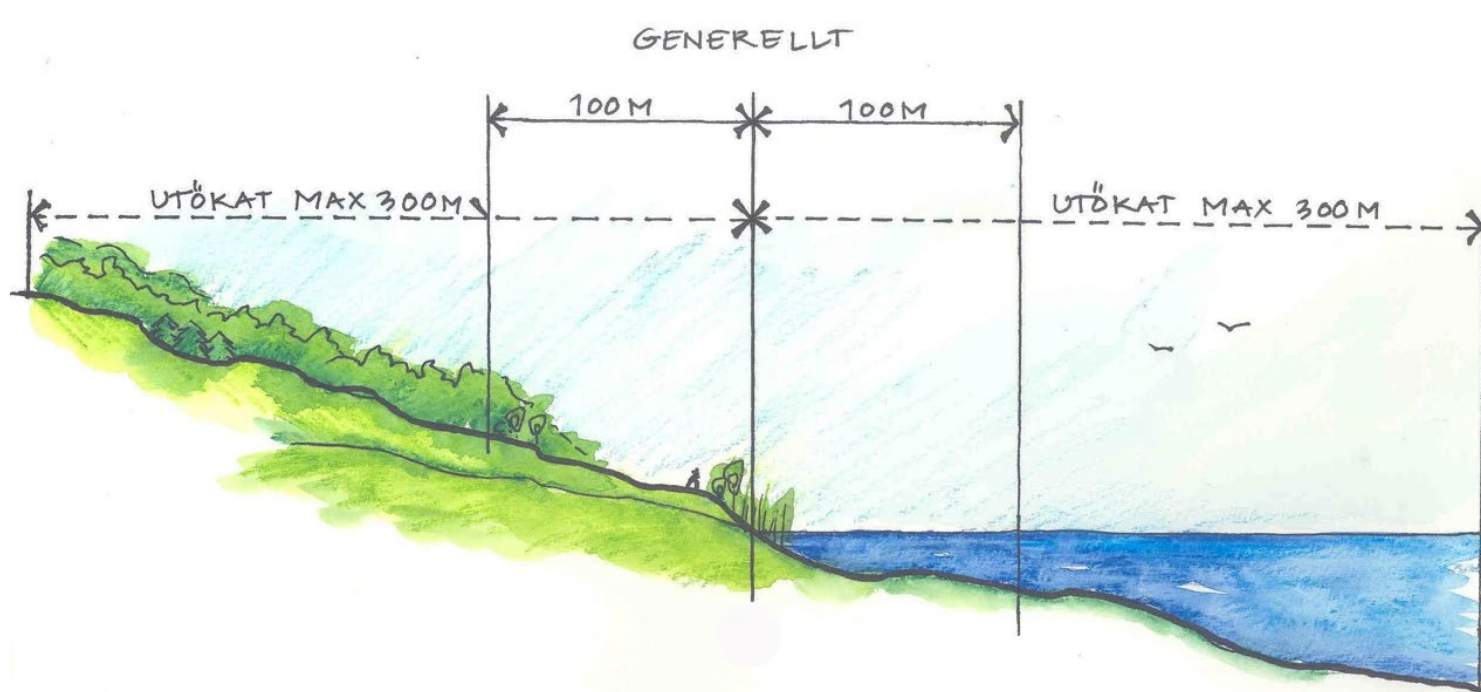
Åtgärder som kräver anmälan

- 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, även en lovfri.
- Väsentlig ändring av bärande konstruktion och åtgärder som väsentligt påverkar brandskyddet i en byggnad, även en lovfri.
- Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad, även en lovfri.
- Åtgärder i lovfria tillbyggnader kan kräva anmälan.



Strandskyddsdispens

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



Andra ändringar i PBL

- Grannhöranden och meddelanden om lämnat lov ska kungöras på kommunens digitala anslagstavla.
- Undantag i lovplikten i detaljplaner upphör att gälla november 2027 (anges under Administrativa bestämmelser på plankartan).
- Inredning av vind till ny bostad i ett befintligt bostadshus – bygglov kan sökas trots strid mot detaljplan när genomförandetiden gått ut.



Sammanfattning

- Fråga Bygglovenheten innan och se info på webbplatsen
- Strandskydd
- Nära gräns eller Roslagsbanan
- Inom eller utom detaljplan
- Kulturmiljö – Särskilt värdefull byggnad och miljö



Välkommen!



Kommunens
Antikvarie
Helene
Brunnström

Särskilt värdefull

BFS 201 I:6, BBR. Exempel på kriterier;

- Tydliggör tidigare samhällsförhållanden
- Tydliggöra bostadsförhållanden avseende sociala/ekonomiska villkor
- Viktiga funktioner för lokalsamhället
- Samhällsutvecklingen genom tex bilism, folkrörelse
- Byggnader som fungerat som förebilder eller stark arkitektonisk idé
- Källa till kunskap om äldre material och teknik
- Arkitektonisk gestaltning avseende konstnärliga och estetiska kvaliteter
- Betydelse i lokala sammanhang

Oberoende av ålder men

- Byggnader före 1920-talets bebyggelseexpansion, antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.



Förvanskingsförbudet gäller alla *särskilt värdefulla* byggnadsverk, anläggningar och områden, 8 kap 13 § PBL

- En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt plan- och bygglagen.

Utökad lovplikt i *särskilt värdefulla* områden, byggnader och anläggningar

Gäller även utanför detaljplanerat område.

Varsamhetskravet gäller alla byggnader 8 kap 17 § PBL

- Vid ändringar ska man ta hänsyn till byggnadens karaktär.
- Ta tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Tänk på att
 - kravet är oberoende av ålder på huset
 - utgå från den befintliga byggnadens värden och kvaliteter
 - proportioner, form och volym,
 - materialval och utförande,
 - färgsättning, detaljomsorg och detaljeringsnivå



Kulturmiljöprogrammets två delar

Värdefulla
kulturmiljöer



MILSTOLPEN STÅR FEM MIL FRÅN STOCKHOLM UT MED EN REST AV DEN GAMLA HÄRADSVÄGEN. LANDSHÖVDING J.J. GYLLENBORG LÄT RESA MILSTOLPEN PÅ 1770-TALET.

Historiska fakta
om kommunen

INNEHÅLL

Översiktskartor	8
Inledning	10

Från förhistoria till nutid i Österåker

Kobbar i Öster – Åker i väster	15
Från besök till boplat	17
Bronsåldern vid vikar och fjärdar	21
Järnålderns många gårdar	26
Viktig bygd under vikingatid	31
Medeltidens expansion och Tunaborgen	36
Husby – Ingmarsö, en jämförelse mellan byar	42
Adeln skapar säterier	51
Wira bruk	56
Herrgårdar och statare	60
By, gård och odling i äldre tider	62
Kyrkor och missionshus	65
Fiskenäringen i skärgården	69
Skärgårdens fiskarbönder	73
Landsvägar och gästgiverier	77
Sjöfart	80
Ångbåtstrafiken och sommarbebyggelsen	83
Industrier	85
Åkersberga blir centralort	89

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Österåker

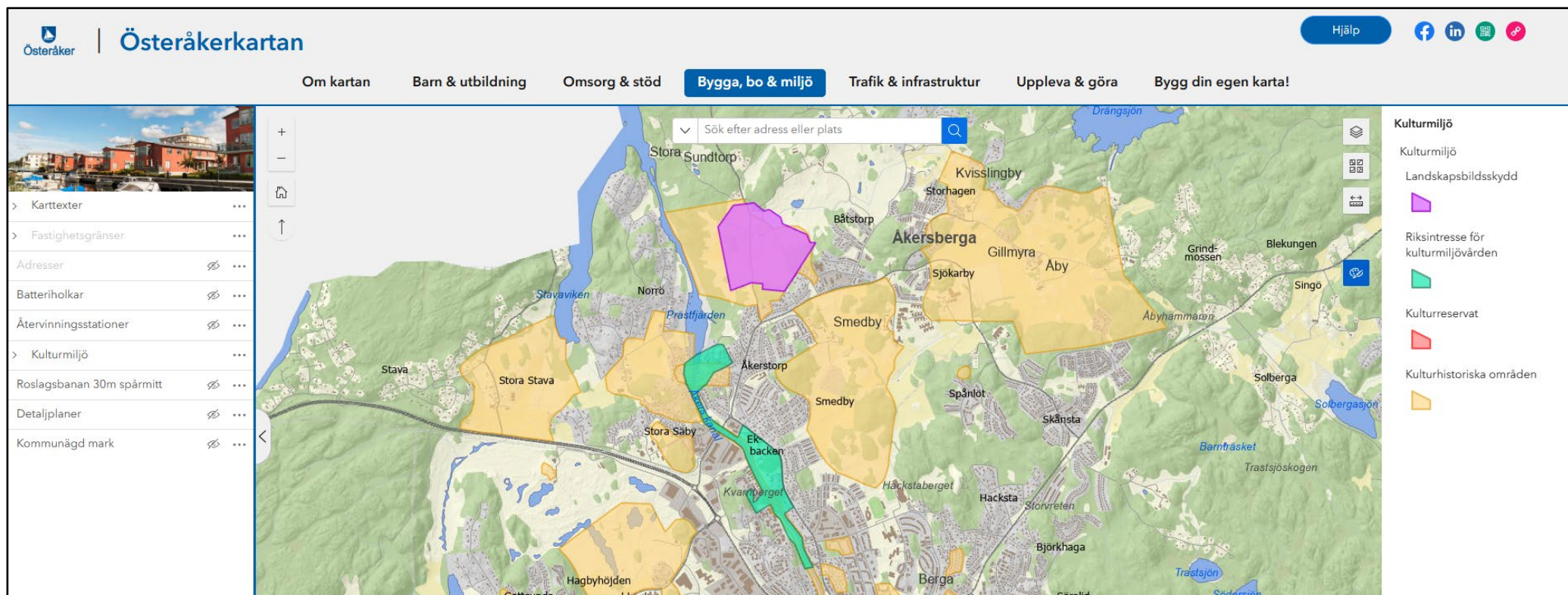
1. Östra Ryd – Rydboholm	96	28. Torpet Smattran	140
2. Skåvsjöholm	100	29. Åsättra by	141
3. Svinninge	102	30. Mora – Västanberg	142
4. Husby – Johannelund	104	31. Dyvik	145
5. Fredsberg "Falkes"	106	32. Herrhaga	146
6. Gottsundaborgen	108	33. Jan Ersgården	147
7. Hagbystugorna	109	34. Roslags-Kulla – Östanå – Mälby	148
8. Stora Stava	110	35. Wira bruk	153
9. Stora Säby	112		
10. Norrö – Säby	114		
11. Åkers kanal – Åkerstorp	115		
12. Kring Österåkers kyrka	118		
13. Smedby	121		
14. Sjökarby – Kvisslingby – Gillmyra – Åby	123		
15. Rösena vid Sjökarby	125		
16. Storängsvägen 12–19	126		
17. Länsmansvägen	127		
18. Bergaskolan och Kyrkligt centrum	127		
19. Malva- och Vallmovägen	128		
20. Montaget	129		
21. Västra Banvägen	130		
22. Saturnusvägen	131		
23. Tuna gård och borguin	132		
24. Österskär	134		
25. Margretelund	136		
26. Fornborgen Knaborg	138		
27. Bo – Taborg	139		



Gabriele Prenzlau-Enander – Stockholms Lans Museum / Österåkers kommun

Hitta information

- Österåkerskartan
- Kulturhistoriska byggnader, kulturmiljöer- Bygglovsguiden
- Kontakta bygglov
- Mer om förvanskingsförbudet och varsamhetskravet på www.boverket.se



Välkommen!



Geodataenheten

Geodataenheten - mätningstjänster

Öppet hus Österåkers bibliotek 2026-02-10 och 2026-02-12

Presentationen kommer att finnas tillgänglig på Geodataenhetens webbplats.
www.osteraker.se



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.

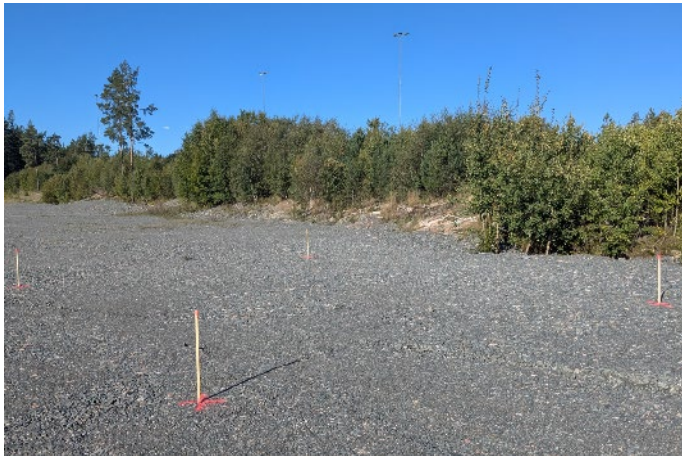
[Till Österåkerkartan](#)

[Till alla digitala kartor](#)

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


Mätningstjänster

Grovutstakning > Finutstakning > Lägeskontroll





Mätningstjänster

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.



Mätningstjänster

Gränspåvisning



Gränsrör



Råsten



Markerad gräns



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

