
Läsanvisning till Regelsamling för hushållning, planering och byggande

Reglerna i PBL för planering och byggande är omfattande och många gånger svårgenomträngliga. I denna skrift har vi samlat några lagar och allmänna råd som är centrala för tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen.

Regelsamlingen bygger på de regler som gällde den 1 maj 2023. Vissa av lagarna innehåller bilagor och övergångsbestämmelser som inte tagits med då dessa är av begränsat intresse för tillämpningen idag. För aktuella och fullständiga regler hänvisar vi till riksdagens webbplats www.riksdagen.se. Även Boverket, Naturvårdsverket m.fl. har länkar till det aktuella och fullständiga regelverket.

I detta inledande avsnitt ges en kortfattad bakgrund för att förstå när och hur regelverket ska förstås och tillämpas.

För att lättare kunna orientera i regelsamlingen finns tumgrepp i boken. Dessa har olika färgnyans där lagarna är markerade med den mörkaste nyansen, därefter följer förordningarna och föreskrifterna och de allmänna råden har den ljusaste nyansen.

Regler i sitt sammanhang

Regler är samlingsbegreppet för bestämmelser i lagar, förordningar samt myndigheters föreskrifter och allmänna råd.

Regler	Beslutas av
Lagar	Riksdagen
Förordningar	Regeringen
Föreskrifter	Myndigheter
Allmänna råd	Myndigheter

Kraven i lagar, förordningar och föreskrifter är tvingande bestämmelser som måste följas. Allmänna råd är däremot inte tvingande bestämmelser utan anger ett sätt för hur någon kan eller bör göra för att uppfylla ett krav i en tvingande bestämmelse. Ett allmänt råd kan också innehålla en upplysning eller en hänvisning.

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om vilka tillstånd och prövningar som måste föregå ett byggande. Förutom reglerna i PBL ska även hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ligga till grund för plan- och bygglövsbeslut. Även andra bestämmelser i bland annat miljöbalken kan vara avgörande för frågan om man kan få lov att genomföra en byggnadsåtgärd.

Plan- och bygglagen

Översiktsplan

Alla kommuner ska ha en kommunomfattande översiktsplan. Den redovisar kommunens syn på hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras samt hur olika allmänna intressen ska tillgodoses. I översiktsplanen ska även områden av riksintresse redovisas liksom hur dessa ska tillgodoses.

Översiktsplanen är inte bindande för beslut om planläggning, bygglov och andra tillstånd. Vad som anges i en tydlig och aktuell översiktsplan har dock stor betydelse för dessa beslut.

Detaljplan

För ny sammanhållen bebyggelse krävs att bygglov föregås av en detaljplan. Det gäller även vid en enstaka ny byggnad som kan få stor omgivningspåverkan eller om åtgärden kan befaras innebära en betydande miljöpåverkan.

I detaljplanen ska redovisas områden för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt vad dessa ska användas till. Kommunen får även reglera ett antal andra frågor såsom omfattning och utformning av bebyggelsen. Hur pass detaljerad en detaljplan ska vara bestämmer kommunen.

Om en fråga redan är avgjord genom detaljplanen gäller den vid kommande prövningar. Bygglovets måste följa bestämmelserna i detaljplanen, det går enbart att göra en liten avvikelser från planen.

Bygglov

För vissa åtgärder krävs bygglov. Ett bygglov är ett tidsbegränsat tillstånd/intyg att en noggrant definierad byggnadsåtgärd uppfyller kraven i plan- och bygglagen vad gäller lämplig markanvändning, placering och yttre utformning. Vid bygglovets prövning också kraven på att byggnaden ska kunna bli lämplig för sitt ändamål och tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det sker dock ingen prövning av om byggnaden uppfyller tekniska egenskapskrav.

Bygglovreglerna är allmänt hållna där olika intressen vägs mot varandra. Inom detaljplanelagt område kan vissa frågor redan vara avgjorda. Det kan till exempel vara vad man får använda byggnaden till eller hur mycket man får bygga. I dessa fall prövas endast sådana frågor som inte avgjorts genom detaljplanen. Utanför detaljplanelagt område är prövningen mer omfattande. Vare sig inom eller utanför detaljplanelagt område prövas byggnadens tekniska egenskaper i samband med bygglovsprövningen.

Det är byggnadsnämnden som har ansvaret för att bygglovreglerna följs. Vissa byggnadsåtgärder måste följa bestämmelserna även om de inte ska föregås av ett bygglov. Om någon bryter mot reglerna ska nämnden genom tillsyn se till att rättelse sker. Den som är missnöjd med byggnadsnämndens beslut kan överklaga.

Bygganmälan och tekniska egenskapskrav

Förutom bygglov krävs en anmälan till byggnadsnämnden innan man påbörjar ett bygge. Det är först i detta skede som de tekniska egenskapskraven aktualiseras. Boverkets byggregler är föreskrifter som preciserar de mer allmänt hållna krav som ges av plan- och byggförordningen. Det är byggherren som har yttersta ansvaret för att byggreglerna efterlevs.

Efter en bygganmälan ska kommunen kalla till ett tekniskt samråd. Byggherren ska lämna ett förslag på kontrollplan som visar hur kontrollen ska ske av att lagens tekniska egenskapskrav blir uppfyllda. Byggnadsnämnden ska fastställa kontrollplanen samt även godkänna en kontrollansvarig som ska garantera att byggnadsarbetet följer byggreglerna. När nämnden gett startbesked får byggnadsarbetena påbörjas.

När bygget är klart sker ett slutsamråd där byggnadsnämnden ska se till att de kontroller som anges i kontrollplanen utförts. Om allting är i sin ordning utfärdar nämnden ett slutbesked och först då får man ta byggnaden i anspråk.

Annan lagstiftning

För att kunna genomföra ett bygge finns utöver PBL ett stort antal andra lagar och som kan påverka möjligheten att genomföra åtgärden. Byggnadsnämnden har en skyldighet att upplysa om vilka andra tillstånd som kan krävas. Men det är byggherren som har det yttersta ansvaret för att alla olika lagkrav uppfylls.

Miljöbalken

Bland de lagar som oftast aktualiseras vid byggande är miljöbalken. Förutom hushållningsbestämmelserna innehåller balken bestämmelser som reglerar natur och miljöfrågor. I denna skrift har tagits med de kapitel som har störst betydelse för planering och byggande. Dessa är det allmänna hänsynsreglerna samt kapitlen om miljö kvalitetsnormer, miljökonsekvensbeskrivningar, miljöfarlig- och vattenverksamhet samt olika bestämmelserna om skydd av områden.

Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken

I 3:e kap. miljöbalken finns grundläggande bestämmelser om hushållning av olika naturresurser. Det handlar såväl om områden som ska bevaras som att värna om möjligheterna att exploatera mark för olika ändamål såsom infrastruktur, mineralutvinning med mera. Vissa områden ska *så långt möjligt* skyddas mot *påtaglig skada* på värdet. För områden som av de centrala verken bedömts vara av riksintresse ska värdet skyddas mot påtaglig skada.

I 4:e kap. finns hushållningsbestämmelser för utpekade geografiska områden såsom kusterna, fjällen, Öland och Gotland. Dessa områden är av riksintresse och man får inte påtagligt skada natur- eller kulturvärden. För de olika områden finns även specifika bestämmelser som hindrar exploatering för till exempel vattenkraft eller nya områden för fritidsbebyggelse.

Prövningen av om en åtgärd innebär en påtaglig skada sker i samband med att man gör en detaljplan eller vid tillstånd för en specifik åtgärd. Länsstyrelsen kan ingripa om den anser att en detaljplan innebär en påtaglig skada på ett riksintresse. Inom en gällande detaljplan behöver inte frågan om skada på riksintresset bedömas, den är redan avgjord i samband med att planen vann laga kraft.

Miljö kvalitetsnormer

EU har lagt fast vissa miljö kvalitetsnormer som varje medlemsstat har att följa. I Sverige har dessa förts in som kapitel 5 i miljöbalken. Normerna ska tillämpas av myndigheter bland annat vid provningar enligt PBL

Miljökonsekvensbeskrivning

EU ställer krav på att en särskild miljöbedömning ska göras om en åtgärd kan befaras innebära en betydande miljöpåverkan. Bestämmelser om detta finns i 6 kap. i miljöbalken. Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, däremot inte i samband med bygglov.

Skydd av områden

Med stöd av miljöbalkens 7:e kapitel kan värdefulla natur- och friluftsområden skyddas. Allemansrätten och växt- och djurlivet utmed kuster, sjöar och vattendrag är skyddade genom bestämmelser om strandskydd. Normalt omfattar skyddet land och vatten inom 100 m från strandlinjen. Länsstyrelsen kan och har beslutat att utöka strandskyddet eller begränsa det genom särskilda förordnanden. Inom detaljplanelagt område kan de se olika ut. I nya

planer kan kommunen häva strandskyddet, men länsstyrelsen kan ingripa om detta skett i strid med lagen.

I kapitlet finns även bestämmelserna om bland annat nationalparker, naturreservat och biotopskydd. Här har Sverige även reglerat det skydd som följer Sveriges medlemskap i EU, de så kallade NATURA 2000-områdena.

Klimat och energi

Sverige har numera både en lag och förordning som berör klimatfrågor. Den ger regeringen ett särskilt ansvar för arbetet med att begränsa påverkan på klimatet. Eftersom denna enbart riktar sig mot regeringen finns inte klimatlagen med i denna skrift.

Bestämmelserna om energideklaration av byggnader syftar till att minska energiförbrukningen. Dessa ställer krav på att den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. Boverket har utfärdat föreskrifter om hur bestämmelserna ska tillämpas.

Kulturmiljö

I kulturmiljölagen finns bestämmelser om olika skydd av vårt kulturarv. Vid planering och byggande kan frågor aktualiseras som berör fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen. De kapitel som berör dessa aspekter av kulturarvet finns i denna skrift.

Mer information

På Boverkets webbplats, www.boverket.se, kan man under PBL Kunskapsbanken få utförlig information om hur PBL ska tolkas i sina olika delar och tillämpas i skilda situationer. Naturvårdsverket har motsvarande information om miljöbalken på sin webbplats www.naturvardsverket.se.

Här finns ytterligare lagar, förordningar och råd

Litteratur

Arkitekt 2.0, Svensk Byggtjänst
Arkitektens handbok, Studentlitteratur AB
Boverkets byggregler, BBR 25 (BFS 2017:5), Svensk Byggtjänst
Detaljplanehandboken, Nordstedts juridik
Författningshandbok för byggsektorn, Svensk Byggtjänst
Lagtextens byggregler, Lagtexten AB
PBL 2010 – en handbok om samhällsbyggande, Svensk Byggtjänst
Plan- och bygglagen, Norstedts Juridik

Webbplatser

www.boverket.se, Boverket
www.hallbarstad.se, Rådet för hållbara städer
www.lagen.nu
www.lagrummet.se
www.naturvardsverket.se, Naturvårdsverket
www.raa.se, Riksantikvarieämbetet

Innehåll

Läsanvisning till Regelsamling för hushållning, planering och byggande	3
Plan- och bygglag (2010:900)	13
1 kap. Syfte, innehåll och definitioner	13
2 kap. Allmänna och enskilda intressen	15
3 kap. Översiktsplan	17
4 kap. Reglering med detaljplan och områdesbestämmelser	22
5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser	29
6 kap. Genomförandet av detaljplaner	39
7 kap. Regional fysisk planering	44
8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser	46
9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.	51
10 kap. Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder	65
11 kap. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder	72
12 kap. Byggnadsnämnden	82
13 kap. Överklagande	84
14 kap. Skadeersättning och inlösen	87
15 kap. Domstolsprövning m.m.	91
16 kap. Bemyndiganden	92
Plan- och byggförordning (2011:338)	97
1 kap. Innehåll och definitioner	97
2 kap. Planer och områdesbestämmelser	100
3 kap. Krav på byggnadsverk	103
4 kap. Krav på byggprodukter m.m.	109
5 kap. Funktions- och säkerhetsåtgärder	112
6 kap. Lov och anmälan m.m.	115
7 kap. Kontrollplan, funktionskontrollanter, certifierade byggprojekteringsföretag, kontrollansvariga och sakkunniga	119
8 kap. Tillsyn, vägledning och uppföljning	121
9 kap. Byggsanktionsavgifter	123
10 kap. Bemyndiganden	134
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar	141
Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader	143
Utdrag ur miljöbalken (1998:808)	149
1 kap. Miljöbalkens mål och tillämpningsområde	149
2 kap. Allmänna hänsynsregler m.m.	150
3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	152
4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden	154

Innehåll

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.....	157
6 kap. Miljöbedömningar	161
7 kap. Skydd av områden	169
9 kap. Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	178
11 kap. Vattenverksamhet	182
17 kap. Regeringens tillåtlighetsprövning	187
26 kap. Tillsyn.....	190
Utdrag ur kulturmiljölagen (1988:950).....	199
1 kap. Inledande bestämmelser.....	199
2 kap. Fornminnen.....	200
3 kap. Byggnadsminnen	206
4 kap. Kyrkliga kultuurminnen.....	210
Förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden	215
Miljöbedömningsförordning (2017:966)	219
Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	227
Förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.....	239
Vattenförvaltningsförordning (2004:660)	243
1 kap. Bestämmelser för förordningens tillämpning.....	243
2 kap. Vattendistrikt och vattenmyndigheter.....	245
3 kap. Kartläggning och analys	246
4 kap. Miljökvalitetsnormer	247
5 kap. Förvaltningsplaner	250
6 kap. Åtgärdsprogram	251
7 kap. Övervakning	253
8 kap. Internationell vattenförvaltning.....	253
9 kap. Rapportering	254
Förordning (2004:675) om omgivningsbuller.....	257
Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader	263
Luftkvalitetsförordning (2010:477)	269
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader	279
Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader (BFS 2007:4, BED 11)	281
Boverkets föreskrifter om utredning om alternativa energiförsörjningssystem (BFS 2013:8, ALT 1).....	287

Boverkets allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet (2015:1, FRI 1).....	289
Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5)	291
Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6)	325
Sakregister	335