



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Ändring – Ombyggnad Vad är vad och hur bestämma kravnivån?

Otto Ryding

# Kraven har vi haft länge

- ÄPBL 1987:10
- Allmänna råd BÄR 1996
- BBR 2012
- Föreskrifter om ”ombyggnad” i BBR 2016



# Ändring – en snabb repetitionskurs

- Är det en ändring?
- Vad är den ändrade delen?
- (Är det en ombyggnad?)
- Vilka skäl finns det för att anpassa och göra avsteg från kraven?

# Det mesta är en ändring!

1 kap 4 § PBL

en eller flera åtgärder  
som ändrar en byggnads

- **konstruktion**
- **funktion**
- **användningssätt**
- **utseende**
- **kulturhistoriska värde**



# Krav vid ändring

- Utformningskraven
- Tekniska egenskapskraven
- Varsamhetskravet
- Förvanskningförbudet





# Kraven ska tillämpas på ändrad del! (men vid ombyggnad...)



Bild: Otto Ryding



# Kraven får anpassas

**Vid ändring** av en byggnad får kraven **anpassas och avsteg** från kraven göras med hänsyn till:

- **Ändringens omfattning**
- **Byggnadens förutsättningar**
- **Varsamhetskravet**
- **Förvanskningförbudet**

("Specialare" för tillgänglighet)

(PBL 8 kap. 7 §)

# Glöm inte kulturvärdena!

**Kontrollplanen** ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och ha den utformning och detaljeringsgrad som behövs för att på ett ändamålsenligt sätt säkerställa att

1. alla väsentliga krav som avses i 8 kap. 4 § uppfylls,
2. förbudet mot **förvanskning** enligt 8 kap. 13 § följs, och
3. kraven på **varsamhet** enligt 8 kap. 17 och 18 § § uppfylls.

(PBL 10 kap. 7 § )



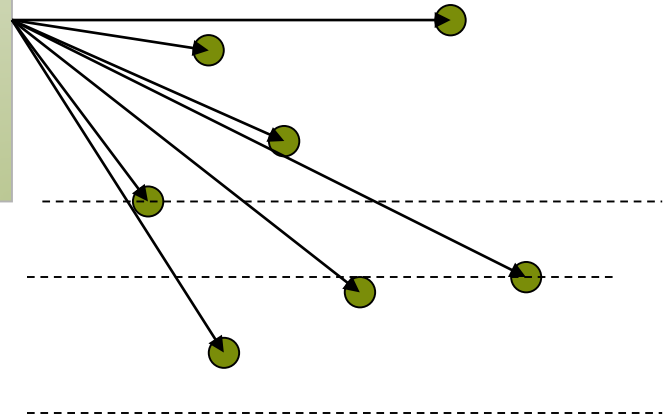
# Utgångspunkter ändringsregler

**Krav nya hus**



**8 kap 7 §  
PBL**

## Ändringskrav

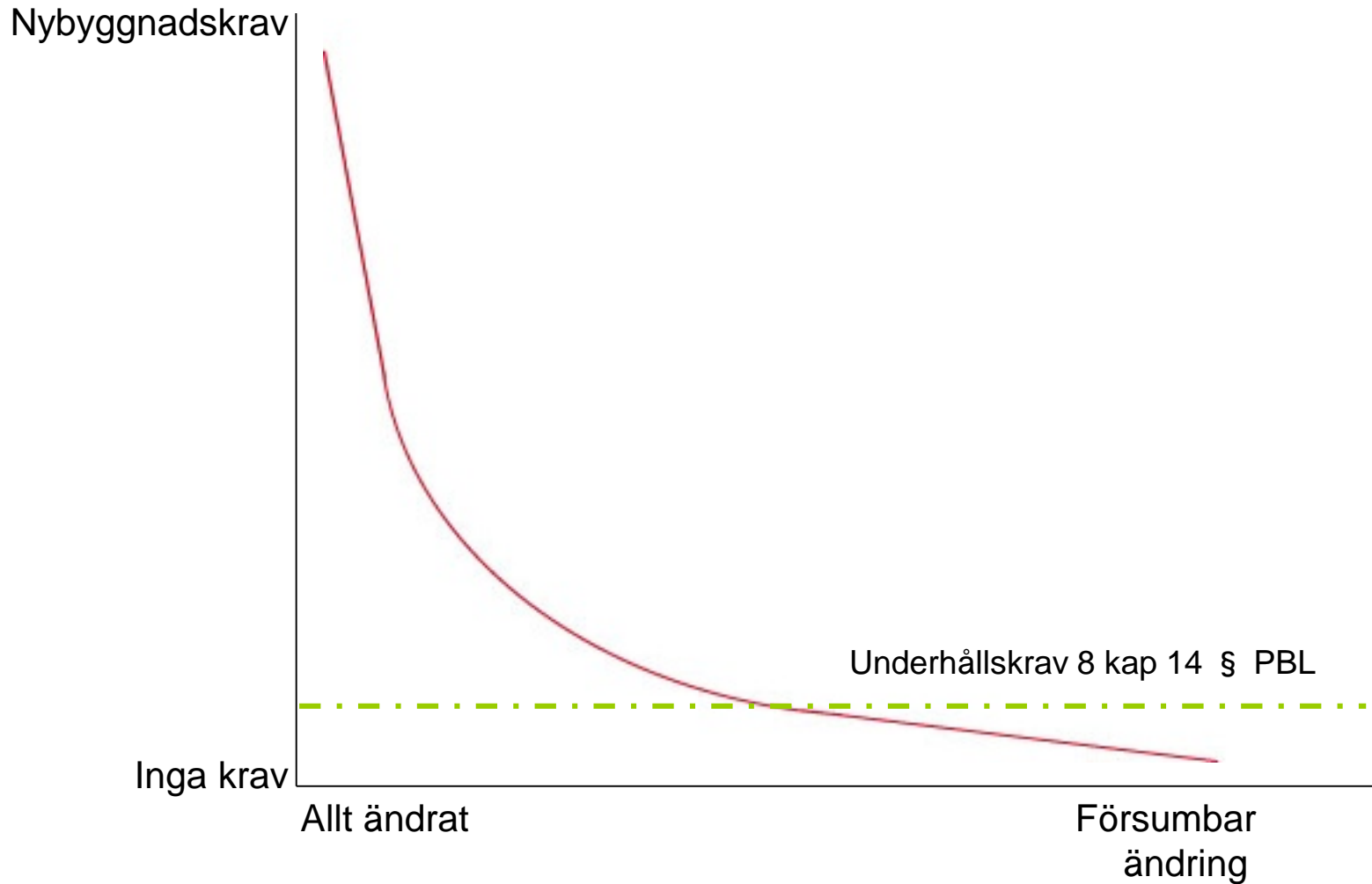




Före 1987 hade vi tydliga krav



# Ändringens omfattning



# Är omtapetsering en ändring?



Vilka krav kan vara aktuella?

- Hälsosofarliga ämnen
- Utrymningsväg
- Kontrastmarkeringar





# Kan ett litet hål vara en ändring?



- Brandcellsgräns
- Bärande balk
- Punkterar fuktspärr
- Åstadkommer ljudbrygga



”Vi vill bara göra likadant”



Bild: Michael Strömgren



# Dagis i en lägenhet – vad gäller?

Vad är ändrad del?

Ändringens omfattning?

Vad medför den ändrade användningen?

- barnsäkerhet
- ökat antal personer - brandskydd
- ökat antal personer - ökade luftflöden
- termisk komfort?
- väsentligt ökade laster?



# Återbostadisering

Ny vägledning på PBL kunskapsbanken

# Ändrad användning = ändring

Krav ställs på hela den del som ges ändrad användning.

Kraven ska anpassas utifrån:

- **ändringens omfattning**
- byggnadens förutsättningar
- varsamhetskravet
- förvanskningförbudet

# Ändringens omfattning

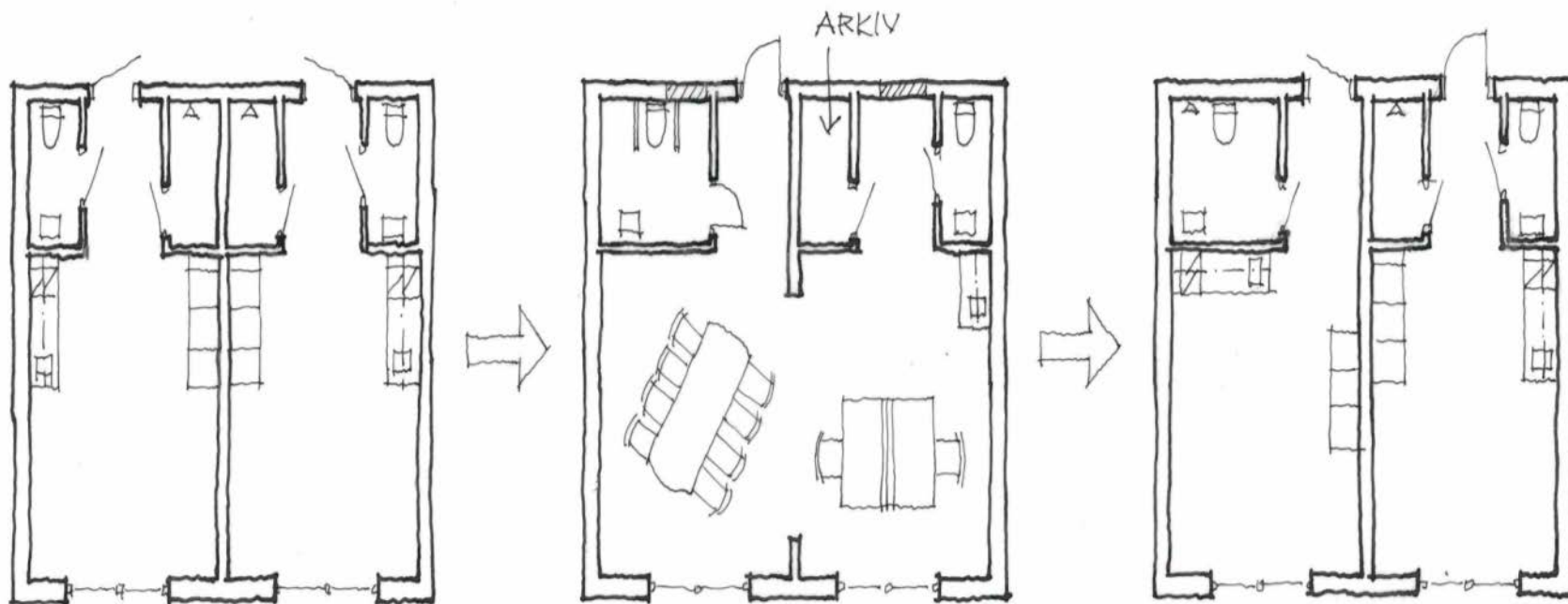
Vilka ”*nya*” krav ställer den nya användningen?

+

Krav på nytillkommande delar.

## Spärregel

...oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet (BBR 1:223)



# Vad gäller vid ombyggnad?

Det är inte som man tror!



Ombyggnad  
handlar om vilka delar av  
byggnaden man kan ställa krav på



Fast tillgängligheten...

# Vad är ombyggnad?

1 kap 4 § PBL

Ombyggnad:

**ändring** av en byggnad som innebär att

- hela byggnaden, eller
- en betydande och avgränsbar del av byggnaden

**påtagligt förnyas**

*Räcker att en del "påtagligt" förnyas*



Bild: Otto Ryding

# Vilka delar träffas av kraven?

2. vid ombyggnad uppfylls **för hela byggnaden** eller

*om detta inte är rimligt,*

den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden,

8 kap 2 och 5 § § PBL



# Hur ska kraven tillämpas?

Ombyggnad: **ändring** av en byggnad som...

(1 kap 4 § PBL)

Vid ändring får kraven anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till:

- **ändringens omfattning**
- byggnadens förutsättningar
- Varsamhetskravet
- Förvanskningförbudet

(8 kap 7 § PBL)



# Sammanfattning Tillgänglighetskravet

Får anpassas och göra avsteg utifrån:  
varsamhetskravet och förvanskningsförbudet  
samt

Vid ändring och flyttning:  
byggnadens förutsättningar  
**uppenbart oskäligt** ändringens omfattning

Vid ombyggnad:  
**uppenbart oskäligt** byggnadens förutsättningar  
**uppenbart oskäligt** ändringens omfattning

(8 kap 7 § PBL och PBF 3 kap 23 )

# Är detta en ombyggnad?





# Ombyggnad

Ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en **betydande och avgränsbar del** påtagligt förnyas.

# Vad menas med ”betydande och avgränsbar del” ?

En funktionell del av byggnadens volym.

Exempel:

- ett trapphus med omkringliggande lägenheter,
- samtliga lägenheter på ett våningsplan, eller
- en hel råvind.

**Inte:**

- ett tekniskt system
- en byggnadsdel
- ett utrymme i alla lägenheter

# Vad menas med påtagligt förnyas?

Tre kriterier ska vara uppfyllda:

- vara bygglovs- eller anmälningspliktig,
- +
- medföra en stor ekonomisk investering,
- +
- ha en sådan karaktär och omfattning att byggnaden påtagligt förnyas.

# Åtgärdernas karaktär och omfattning?

Samlad bedömning behöver göras.

Kriterier som kan vägas in är om:

- det görs större förändring av befintlig planlösning,
- byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål,
- det görs omfattande ingrepp i byggnadens stomme, och
- merparten av de tekniska systemen byts ut.

# Hänsyn till ändringen omfattning

## Främst

- de delar av byggnaden som omfattas av de planerade åtgärderna eller
- sådana gemensamma funktioner eller tekniska system där det är tekniskt eller ekonomiskt lämpligt att utföra åtgärderna i ett sammanhang

## Men även

- betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet.

## Betydande brister med avseende på hälsa och säkerhet

om byggnaden inte uppfyller dagens krav på:

- utformning av tappvattensystemet med hänsyn till risken för tillväxt av mikroorganismer
- brandcellsindelning på vinden
- bärförmåga, till exempel avseende snölaster.

# Övningsuppgifter

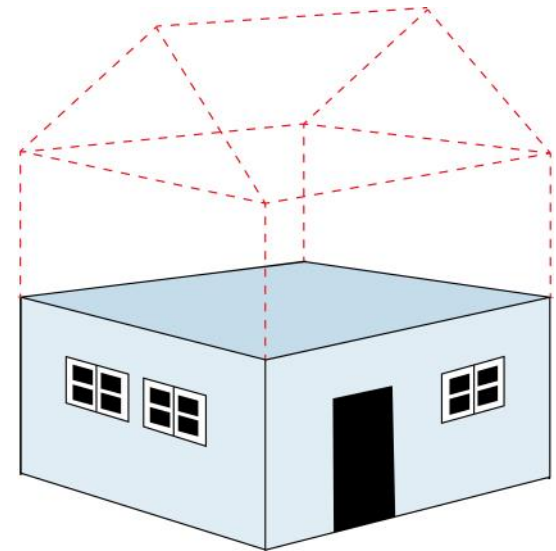


# Ombyggnad eller inte?

Ett enbostadshus i ett plan byggs på med ytterligare en våning som förbinds med den befintliga bostaden med en ny trappa.

Det innebär att bostadsarean fördubblas.

Fönster och fasader förnyas.

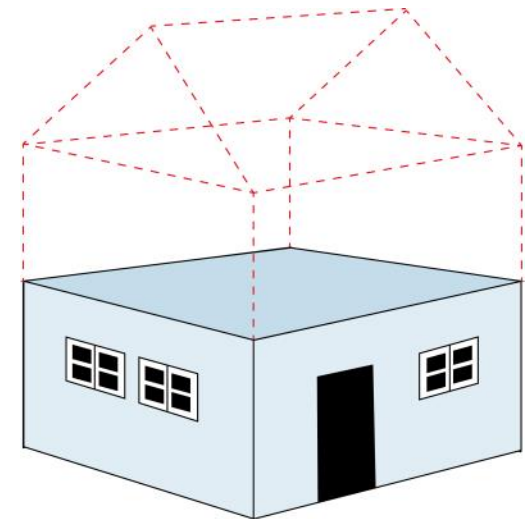


# Ombyggnad eller inte?

Ett enbostadshus byggs på med ytterligare en våning.

Åtgärden utförs för att tillskapa en ny bostad och åtgärden medför inga nämnvärda ingrepp i den befintliga bostaden.

Fönster och fasader förnyas.



# Stambyte inklusive nya tätskikt och inredning

Ombyggnad eller inte?

På vilka delar kan man ställa krav och vilka typer av krav?

# Inredning av en lägenhet om 3 rok på råvinden i ett större 4-våningshus

Ombyggnad eller inte?

Om det inte är ombyggnad – kan man ställa krav på trapphuset?

# Inredning av hela råvinden på ett trevåningshus

Ombyggnad eller inte?

Vilka delar kan man ställa krav på?

Vad medför ändringens omfattning?

Spelar det någon roll hur högt huset är?

# Ändrad användning, inga ingrepp i planlösningen

Ett äldre bostadshus som tidigare i sin helhet har ändrats till kontor återställs till bostäder. Inga ingrepp i planlösningen görs.

På vilka delar kan det ställas krav?

Ombyggnad eller inte?

Spelar det någon roll om åtgärden betraktas som ombyggnad eller inte?

# Äldre skolbyggnad ändras till bostäder

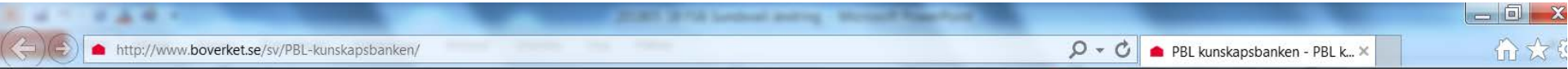
En större skolbyggnad från 1900-talets början ändras till bostäder. Sannolikt medför detta stora åtgärder avseende såväl planlösningen som de tekniska installationerna.

Ombyggnad eller inte?

Vilka delar kan man ställa krav på.

Vad medför byggnadens förutsättningar?





På Boverket.se används cookies för att webbplatsens funktioner ska visas korrekt. Klicka på "jag godkänner-knappen" för att acceptera att cookies används. [Läs mer om Cookies](#)

Jag förstår



## PBL KUNSKAPSBANKEN

- en handbok om plan- och bygglagen

[Till boverket.se](#)

Gör din egen PDF

Vad letar du efter?

SC



Om PBL

Planering

Lov & byggprocessen

Regler om byggande



PBL kunskapsbanken >



GÅ DIREKT TILL:

[Planbestämmelsekatalogen](#)

[Sanktionsberäkningsguide](#)

[Uppföljning PBL](#)

[Teman](#)

### NYHETSREVY



Prenumerera på vårt nyhetsbrev. I detta får du information om nyheter på PBL kunskapsbanken samt Boverkets webbutbildningar och webinarier. [Anmäl dig till nyhetsbrevet](#)

### WEBBUTBILDNINGAR



Boverkets webbutbildningar syftar till att förbättra kunskapen och tillämpningen av plan- och bygglagen. [Ta del av Boverkets webbutbildningar här.](#)

### NYHETER PÅ PBL KUNSKAPSBANKEN

2018-05-02

[Så tillämpades plan- och bygglagen 2017](#)

2018-04-20

[Otydligheten i 13 kap. 16 § PBL har åtgärdats](#)

2018-03-07

[Byggsprodukter och motordrivna anordningar](#)

[Läs fler nyheter](#)



## PBL KUNSKAPSBANKEN

– en handbok om plan- och bygglagen

Om PBL

Planering

Lov & byggprocessen

**Regler om byggande**



### Boverkets byggregler

Här kan du läsa vägledning om Boverkets byggregler, BBR.

Utvalda sidor

[Kraftträdande och övergångsbestämmelser](#)

[Legionella i vatten](#)



### Motordrivna anordningar

Det är oftast högre krav på motordrivna anordningar än andra installationer.

Utvalda sidor

[Boverkets föreskrifter](#)



### Boverkets konstruktionsregler

Här kan du läsa vägledning om Boverkets konstruktionsregler, EKS.

Utvalda sidor

[Snölast på sadeltak](#)

[Olyckslast för trapphus](#)



### Ändring av byggnader

Här kan du läsa om vilka krav som ställs vid ändring av byggnader.

Utvalda sidor

[Krav vid ändring av byggnader](#)

[Kaminer och vedspisar](#)



### Byggprodukter

Byggprodukter ska ha bedömda egenskaper.

Utvalda sidor

[Att sälja](#)

[K](#)



### Krav på byggnadsverk, tomter med mera

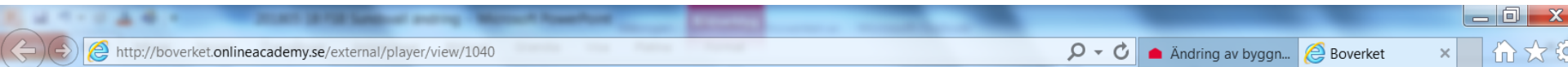
Här finns information om vilka olika krav som ställs på byggnader, andra anläggningar mm.

Utvalda sidor

[Byggregler för bostäder till nyanlända](#)

[Fria för lek och utevistelse för förskolor och s...](#)





## PBL Akademin

Vi hoppas att du kommer att ha nytta och nöje av utbildningarna. Hjälp oss att utveckla innehållet genom att svara på enkäten som finns sist i varje del. Du kan också lämna synpunkter genom att skicka e-post till adressen [pblkompetens@boverket.se](mailto:pblkompetens@boverket.se).

Om du [skapar ett konto](#) kan du se vilka delar som du har genomfört och fortsätta titta där du slutade senast. [Skapa ett konto](#) eller [logga in](#).



### Ändring och ombyggnad

80 min | 2 moduler

Utbildningen ger dig svar på vad ändring och ombyggnad är, vilka krav som kan ställas, vilka delar som berörs av kraven och hur du kan resonera för att fastställa kravnivåerna. Reglerna om ändring omfattar alla befintliga byggnader och gäller för såväl den lilla som den mycket omfattande åtgärden. Här får du vägledning kring de olika ändringssituationerna utifrån plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler. Den tar cirka 40 minuter att genomföra.

[Visa moduler](#)