Bygglovsguiden

– För dig som vill bo och bygga i Gnesta kommun



2026/2027

GNESTA KOMMUN









Välkommen hem – här finns plats att leva, bygga och förverkliga idéer

Kliv av tåget och rakt in i en plats fylld av kultur, idrott, natur och småstadsidyll. I Gnesta möts du av öppna landskap, levande samhällen och charmiga mindre orter som Björnlunda, Stjärnhov och Laxne, med närhet till både service och natur.

Här är det lätt att trivas – och att förverkliga dina planer.Kanske vill du bygga nytt, bygga till, renovera eller starta en verksamhet?

Oavsett vad du planerar finns vi här för att hjälpa dig vidare.

I den här guiden får du stöd genom bygglovsprocessen – från första idé till färdigt projekt. Vi förklarar vilka regler som gäller, hur processen ser ut och vad du behöver tänka på längs vägen.

Du får också tips om var du kan hitta lokala företag som kan hjälpa dig att förverkliga ditt projekt.

Se vår film här:

Scanna QR-koden

Från husdröm till livskvalité

För Julia Davidsson och Martin Jansson började resan med en längtan efter ett eget hus. Först letade de efter ett färdigt boende närmare Södertälje, men upptäckte snart att Gnesta och landsbygden här kunde erbjuda något mer.

– När vi insåg att arbetspendlingen fungerade öppnade det upp möjligheten att bo här. Att jag dessutom har en koppling till Gnesta sedan tidigare gjorde valet till slut enkelt, säger Julia.

Idag kombinerar de livet på landet, ett stenkast utanför tätorten i Gnesta, med arbete och företagande. Martin, som är ingenjör, pendlar till Södertälje och Scania.

– Det tar ungefär 30 minuter, och det är helt klart värt det för att få komma hem till landet och ett annat lugn.

Julia driver eget företag, och flytten blev också ett viktigt steg för hennes verksamhet.

– Att flytta firman hit har i det stora hela bara varit positivt. Det är ett företagsvänligt klimat här.

Att bygga hus innebär flera steg

För Julia och Martin började det med tomtavstyckning och kontakt med Lantmäteriet, följt av ansökan om enskilt avlopp och brunn, innan bygglovsansökan och själva byggnationen tog vid.

– Processen är tydligt uppbyggd i olika steg, vilket gjorde den hanterbar. Med stöd från vår husleverantör och hjälp från olika aktörer fungerade det smidigt. De betonar att bygglovsprocessen ofta är kort i förhållande till hela byggtiden.



– Det är många beslut längs vägen, men det viktigaste är att våga ta första steget. För oss tog det ungefär två år från beslut till färdigt hus, men det var det värt. I efterhand har det varit en lärorik resa.

Här ryms en aktiv livsstil i kombination med arbete och ett rikt föreningsliv. Att kunna kombinera arbetet med närheten till naturen är det som gör störst skillnad i vardagen.

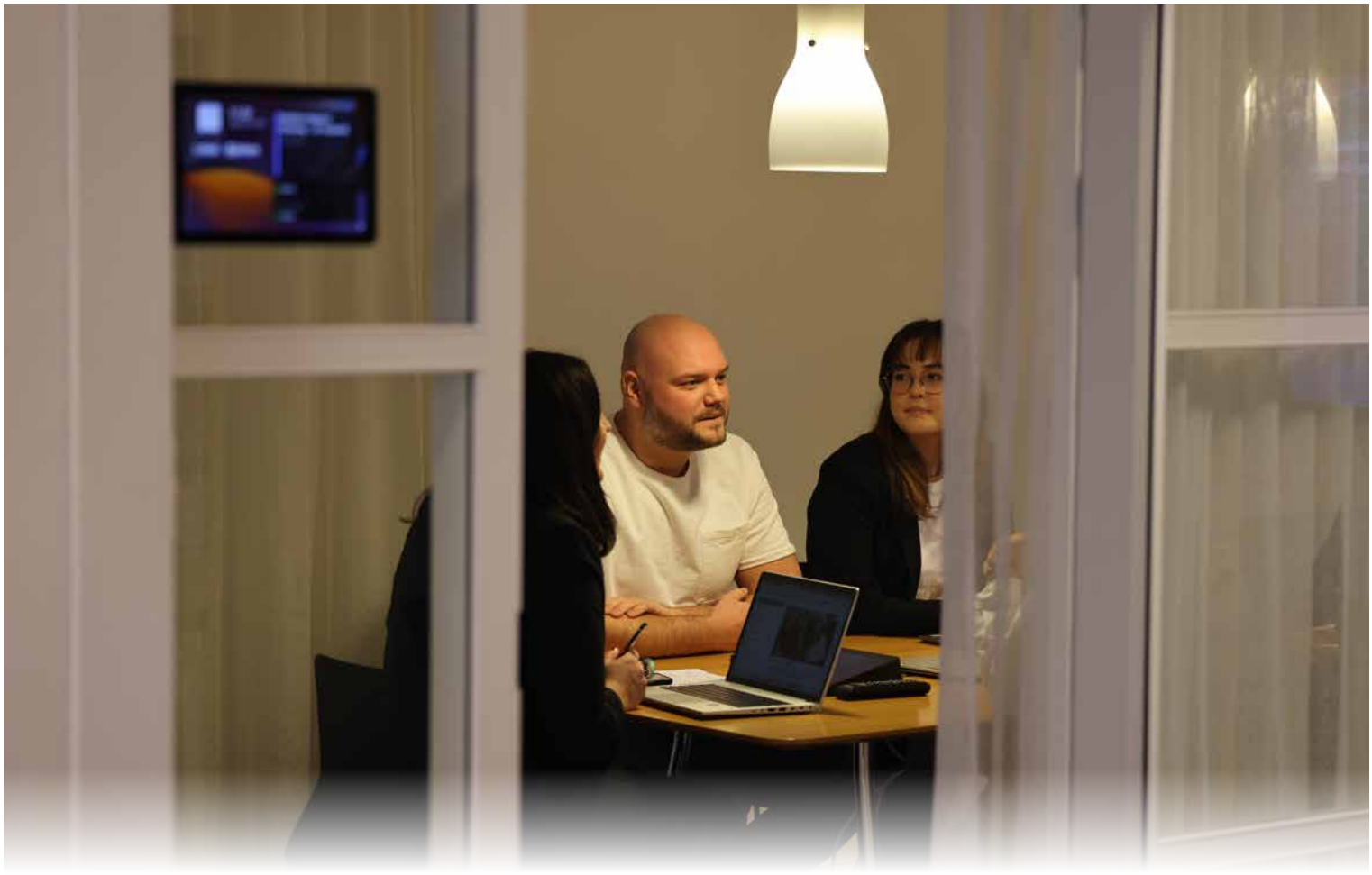
– Att ha skogen nära och kunna ägna sig åt friluftsliv betyder mycket för oss. Det är en helt annan livskvalitet.

För Julia fanns redan en koppling till kommunen, men även för Martin har det varit lätt att landa.

– Vi har fått ett väldigt fint socialt sammanhang här, med både vänner och aktiviteter. Föreningslivet har spelat en viktig roll det bidrar till en aktiv och familjär gemenskap där det är lätt att komma in och känna sig delaktig. Och framtiden är tydlig:

– Här ska vi bli gamla!





En trygg start på ditt projekt – nära, enkelt och smidigt

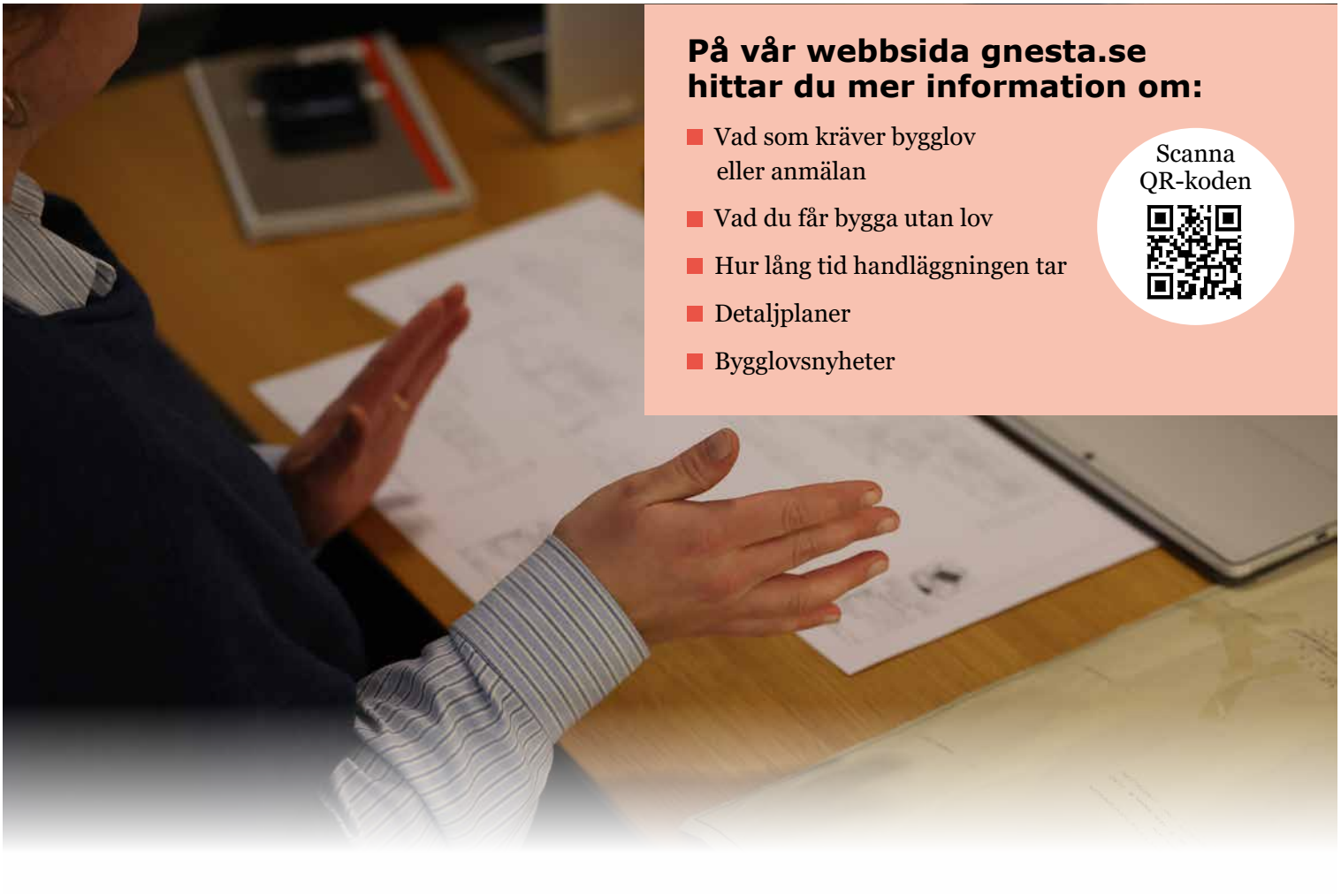
I Gnesta kommun finns både utrymme och möjligheter. Här kan du förverkliga dina byggplaner – oavsett om det handlar om din första villa, ett fritidshus eller att forma hemmet efter nya behov. Det bästa av allt? Du har kommunen nära. Här arbetar byggavdelningen för att göra processen så enkel som möjligt för dig. Du får tydliga besked, tillgång till e-tjänster och personlig vägledning.

Vi vet att byggprojekt innebär stora beslut. Därför har vi samlat all information du behöver för att undvika vanliga misstag – från ritningar och kartor till vad som gäller i detaljplanen.

Vill du komma i gång?

Vi finns här för att hjälpa dig hela vägen – från idé till färdigt hem.





På vår webbsida gnesta.se hittar du mer information om:

- Vad som kräver bygglov eller anmälan
- Vad du får bygga utan lov
- Hur lång tid handläggningen tar
- Detaljplaner
- Bygglovsnyheter

Scanna QR-koden

Vad ansvarar byggherren för?

Byggherren är den som låter utföra eller själv utför ett bygg-, rivnings- eller markarbete. Det är ofta fastighetsägaren, men det kan också vara en annan person eller organisation. Som byggherre ansvarar du för att åtgärderna följer lagar, bygglov, detaljplan och övriga bestämmelser. Du ansvarar också för att alla nödvändiga tillstånd finns, att kontrollplanen följs och att arbetet sker på ett säkert och fackmannamässigt sätt. Kort sagt: du har det fulla ansvaret för hela byggprocessen.

Vad gör en kontrollansvarig?

Vid de flesta större byggprojekt krävs en certifierad kontrollansvarig. Den kontrollansvarige hjälper dig att ta fram kontrollplanen, ser till att plan- och bygglagens krav uppfylls, och följer arbetet under byggtiden. Kontrollansvarig ska vara certifierad och godkännas av kommunen i samband med din ansökan.

Vad kostar ett bygglov?

Avgiften för bygglov beror på flera faktorer – till exempel åtgärdens omfattning, om fastigheten ligger inom eller utanför detaljplan och om samråd krävs med grannar eller myndigheter. Exempel på vanliga kostnader finns på gnesta.se.

Hur länge gäller ett bygglov?

Ett bygglov gäller i fem år, men du måste påbörja byggnationen inom två år från det att du fått startbesked. Om du inte kommer igång i tid, eller inte avslutar arbetet inom fem år, upphör bygglovet att gälla.

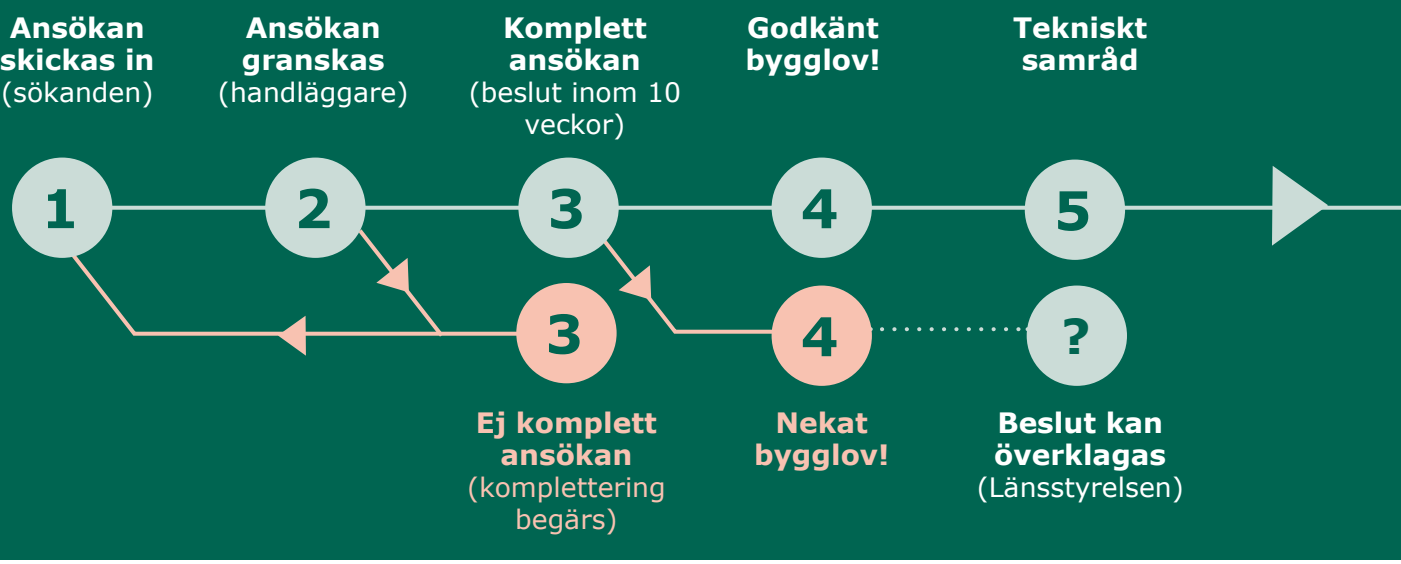
Byggt utan bygglov?

Om du bygger, river eller ändrar något utan att ha bygglov eller startbesked – när det faktiskt krävs – kan du bli skyldig att betala en sanktionsavgift. Det gäller även åtgärder som kräver anmälan.

Är du osäker på vad som gäller? Kontakta bygglovsenheten innan du sätter igång.

Kommunens ansvar och handläggarens roll

Kommunen ansvarar för att plan- och bygglagen (PBL) följs, med samhällsbyggnadsnämnden som ansvarig nämnd. Nämnden fattar självständiga beslut enligt lagen och ansvarar också för tillsyn. En bygglovshandläggare eller byggnadsinspektör prövar ansökningar om bygglov, marklov och rivningslov. I arbetet ingår också att informera om gällande regler och processer, hålla möten med byggherrar och göra platsbesök



Steg för steg – så söker du bygglov i Gnesta kommun

Att bygga, ändra eller riva är ofta ett stort beslut, men bygglovsprocessen behöver inte vara svår att förstå.

Här har vi samlat information som är bra att känna till:

Ta reda på vad som gäller för din fastighet

Innan du börjar planera ditt projekt är det viktigt att ta reda på vad som gäller. Du kan behöva bygglov, göra en anmälan eller så kan åtgärden vara bygglovsbefriad. Kontrollera vad som gäller i detaljplanen för din fastighet via kommunens webbkarta, eller kontakta oss så hjälper vi dig att ta fram rätt underlag. Även utanför detaljplanelagt område kan olika regler gälla.

Hör gärna av dig tidigt i processen, det kan spara både tid och onödiga överraskningar längre fram.

Samla in handlingar

Förbered de handlingar som krävs i din ansökan, till exempel skalenliga ritningar, situationsplaner och tekniska beskrivningar. Gnesta kommun har exempelhandlingar och checklistor som hjälper dig veta exakt vad som behövs i just ditt ärende.

Skicka in din ansökan

När du har tagit reda på vad som gäller och samlat in alla handlingar, ska du skicka in din ansökan via vår e-tjänst för bygglov. **Se till att ansökan är komplett, annars kan handläggningen försenas.**

Handläggning av din ansökan

Ditt ärende fördelas till en handläggare som granskar handlingarna noggrant. Om något saknas eller behöver kompletteras får du besked inom några veckor, med tydlig information om vad som krävs.

Beslut om bygglov

Handläggaren tar ställning till om projektet uppfyller plan- och bygglagen samt detaljplanens krav. I vissa fall behöver du och din kontrollansvarige genomföra ett tekniskt samråd innan byggstart. Om ärendet godkänns får du beslut om bygglov.

Tekniskt samråd

Om du har en kontrollansvarig krävs ett tekniskt samråd där ni går igenom projektets tekniska delar och kontrollplanen tillsammans med kommunen innan startbesked kan ges.

Startbesked – börja bygga

Innan du får börja bygga måste du ha startbesked. Vid enklare projekt kan detta ges samtidigt som bygglovet, men ibland sker det efter det tekniska samrådet.

Arbetsplatsbesök

För vissa projekt krävs ett arbetsplatsbesök av kommunens byggnadsinspektör under byggtiden, särskilt om det hållits tekniskt samråd. Vid det tillfället ska både du och din kontrollansvarige vara närvarande.

Startbesked
Börja bygga!
(tidigast 4 veckor efter beslutet)

Arbetsplats-besök

Slutsamråd

Slutbesked!

Åtgärden får tas i bruk!

6 7 8 9 10

Osäker på vad som får byggas på en viss plats?
I kommunens detaljplaner ser du bestämmelser om byggrätter, användning, höjder och placeringar.

Du hittar gällande detaljplaner för ditt område på kommunens webbsida.

Scanna QR-koden

Slutsamråd och slutbesked

När bygget är klart hålls vanligtvis ett slutsamråd där kommunen går igenom projektet och kontrollerar att allt är utfört enligt plan och beslut. Först när du fått slutbesked får du ta byggnaden i bruk.

Visste du att...

Om du ska bygga till eller bygga nytt och behöver ta fram befintliga ritningar för din fastighet, då kan du kontakta kommunens servicecenter så hjälper de dig att se över vad som gäller för just ditt projekt och din fastighet.

Kontakt

gnesta.kommun@gnesta.se

Telefon: 0158-275 000

Eller boka tid för rådgivning med en bygglovshandläggare via vår e-tjänst.



Nya regler från 1 december 2025

Kom ihåg att det har införts nya nationella bygglovsregler som påverkar vad som är bygglovsbefriat och vad som kräver anmälan. Vi uppdaterar löpande informationen på vår webbsida: gnesta.se. Du kan också hitta information på boverket.se.

Så mycket får du bygga utan bygglov:

Reglerna för friggebodar och attefallshus har ändrats. I dag gäller regler för komplementbyggnader och komplementbostadshus. Hur mycket du får bygga utan bygglov beror på byggnadstyp och om fastigheten ligger inom eller utanför detaljplan. Tidigare lovfria åtgärder räknas in i den totala ytan.

- Inom detaljplan får den sammanlagda byggnadsarean vara högst 45 kvm, till exempel 30 + 15 kvm.
- Utanför detaljplan får den vara högst 65 kvm, till exempel 50 + 15 kvm.

Är ditt hus byggt innan 1920?

Då är det högst sannolikt att ditt hus är kulturhistoriskt värdefullt och därmed gäller andra regler. Hör av dig till oss så vägleder vi dig.

Tänk på att det finns många undantag!
Om du till exempel bor i ett kulturmiljöområde eller inom detaljplanerat område kan särskilda regler gälla. Om du har en tomt som är belägen nära sjöar och vattendrag kan du behöva söka strandskyddsdispens. **Är du osäker är du alltid välkommen att kontakta bygglovsenheten.**

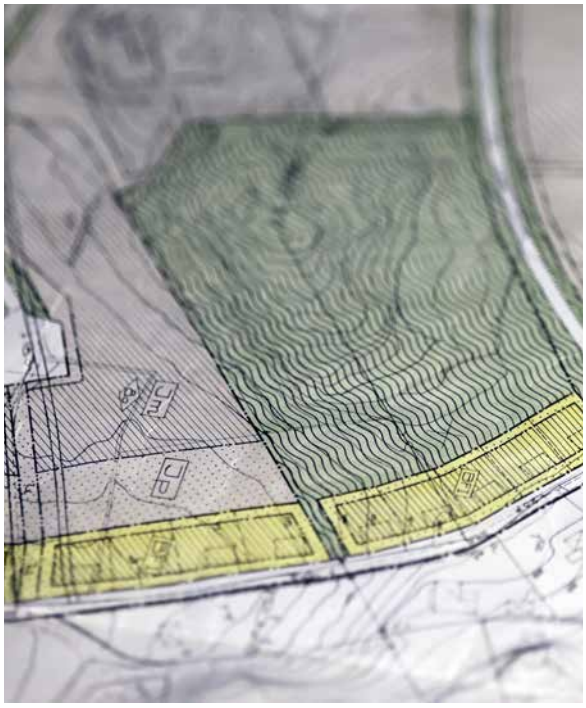
Avlopp – vad gäller?

Vid nybyggnation utan avlopp, eller vid ändring av en befintlig avloppslösning, kan tillstånd krävas enligt miljöbalken.

På vår webbsida, gnesta.se finns en e-tjänst där du kan göra en ansökan eller anmälan om avlopp. Vid osäkerhet, kontakta oss. Det är alltid bättre att fråga en gång för mycket än en gång för lite.

4-fackskärl för sophantering

Från september 2026 införs 4-fackskärl i hela kommunen. Om du bygger ett attefallshus eller ett komplementbostadshus med bostadsstandard, måste du abonnera på en extra sophämtning.





Fyrfackskärlens indelning kan skilja sig från bilden.



Vi guidar dig hela vägen
– från idé till tryggt beslut

Rådgivning – stöd i dina byggplaner

Visste du att du kan boka möte med en bygglovshandläggare – oavsett om du är privatperson eller företagare? Rådgivningen är kostnadsfri och hjälper dig att förstå vad som gäller för just ditt projekt. Första mötet är ett telefonmöte då går vi igenom om du behöver bygglov eller anmälan, vilka handlingar som krävs och hur processen ser ut – samt vad som gäller om din fastighet ligger i ett särskilt område, till exempel med kulturmiljöhänsyn.

Boka via vår e-tjänst:

Scanna QR-koden

Ta hjälp av vår energi- och klimatrådgivning

Funderar du på att installera solceller, byta uppvärmningssystem eller energieffektivisera ditt hus för att spara energi och pengar? Då kan du boka ett kostnadsfritt samtal med kommunens energi- och klimatrådgivare. Rådgivningen är helt opartisk och hjälper dig att fatta genomtänkta beslut för både ekonomi, klimat och långsiktig hållbarhet – oavsett om du ska bygga nytt eller förbättra det du redan har.

Läs mer och boka tid här:

Scanna QR-koden



Kompetensen finns nära

Gnesta kommun är inte bara en plats där det är trivsamt att bo, här finns också ett levande och engagerat näringsliv.

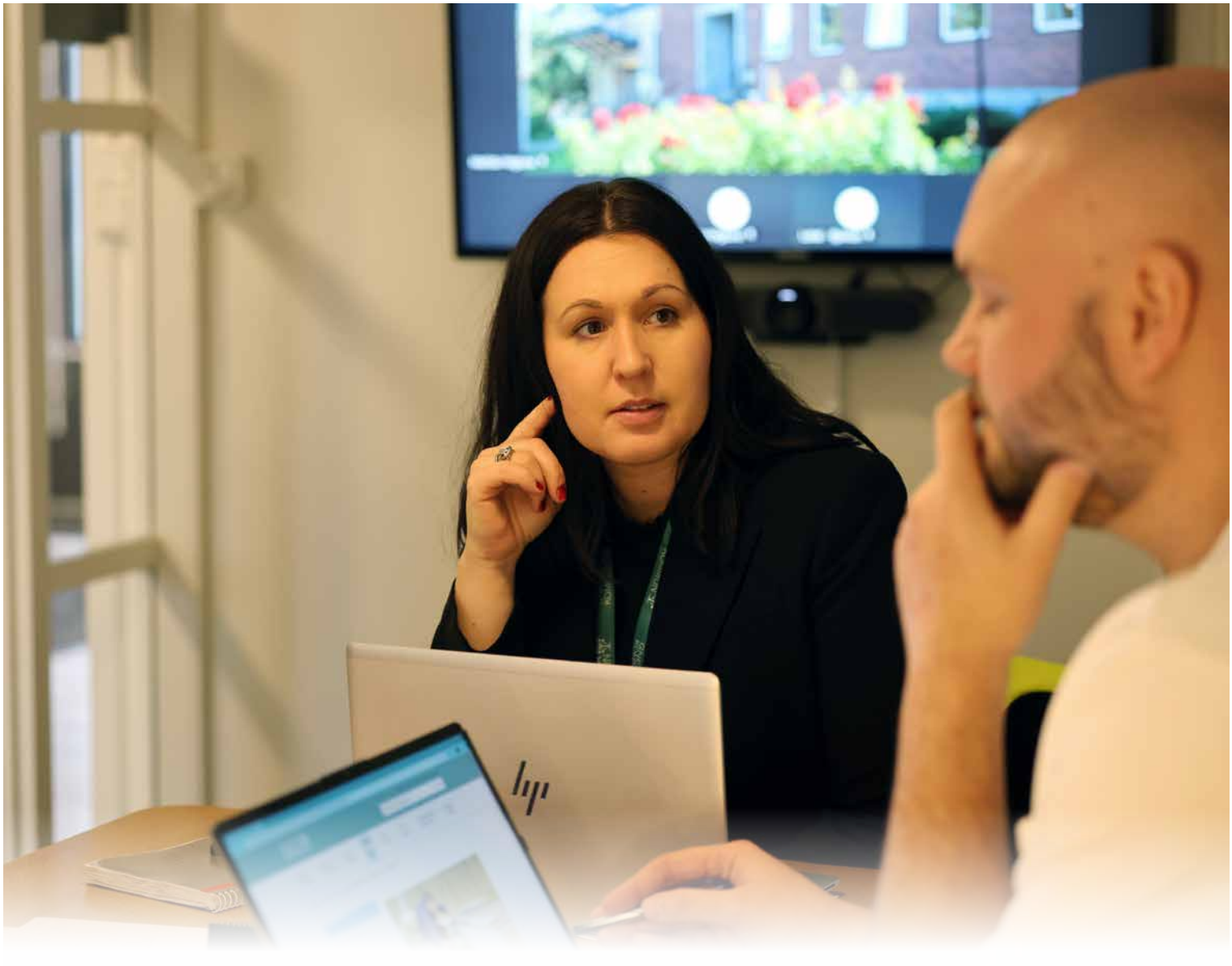
Lokala byggföretag, mäklare, hantverkare, arkitekter och andra specialister verkar sida vid sida med både nya entreprenörer och etablerade verksamheter. Tillsammans bidrar de med lokal kunskap, erfarenhet och värdefulla samarbeten som du som privatperson kan ha nytta av.

Oavsett om du planerar att bygga ett nytt hem, renovera eller uppföra en verksamhetslokal finns kompetensen lokalt och nära till hands. Du behöver inte leta långt för att hitta rätt hjälp!

Att anlita lokala aktörer innebär inte bara att ditt projekt får personlig och snabb service, det bidrar också till att stärka det lokala näringslivet och skapa fler arbetstillfällen.

Här bygger vi tillsammans!





Tillsammans formar vi Gnesta

Företagslotsen – din väg in i kommunen

Vill du starta företag, bygga något för din verksamhet eller har du frågor kring etablering? Då är företagslotsen din kontakt. Genom lotsen får du snabbare svar, hjälp att navigera rätt bland regler och kontakter, och en väg in till kommunens kompetens. Det kostar ingenting och den finns till för dig.

- **Utforska företagslotsen här:**

Scanna QR-koden

Gnesta växer med stöd av ett starkt lokalt näringsliv

I kommunens företagsregister hittar du hundratals lokala verksamheter – från bygg och transport till el, måleri, VVS och trädgård. Många har lång erfarenhet av projekt just här i kommunen och är väl förankrade i trakten. Att välja lokalt ger inte bara enkel logistik och god tillgänglighet – det stärker också hela kommunen.

- **Sök lokala företag direkt via kommunens företagsregister!**

Scanna QR-koden





Vad gör det enkelt att bygga i Gnesta? Möt Sofia och Matilda som varje dag guidar invånare, företagare och byggdrömmare rätt med kunskap, engagemang och en vilja att göra det enkelt att komma i gång. **Se vår film här:**

Servicecenter – hjälper dig att hitta rätt i kommunen

Här får du hjälp med frågor, vägledning i olika ärenden och kontakt med rätt person inom organisationen.

Du kan besöka oss vid biblioteket i centrala Gnesta, ringa eller skicka e-post så ser vi till att du får svar eller kommer vidare.

Hos oss kan du även använda dator, skriva ut dokument och få stöd i hur du använder kommunens e-tjänster. Servicecenter rymmer också turistinformationen. Där får du tips om sevärdheter, aktiviteter och besöksmål.

Scanna QR-koden

Kontakt

Gnesta kommun
Västra Storgatan 15
646 80 Gnesta

Telefon: 0158-275 000

Mejl: gnesta.kommun@gnesta.se

www.gnesta.se



GNESTA KOMMUN

JS/SVERIGE · Concept: JS Media Tools A/S · 26770 · www.jssverige.se