

Handläggare:
Magnus Ydmark
magnus.ydmark@helsingborg.se

Stadsbyggnadsnämnden

Definition och riktlinjer för sammanhållen bebyggelse

Dnr 320/2011

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 19 mars 2008, § 122, om definition och riktlinjer för bygglovsprövning för samlad bebyggelse. Med anledning av att ny plan- och bygglag träder i kraft 2 maj behöver kommunen uppdatera befintligt beslut för vad som tidigare kallades samlad bebyggelse. Ett nytt begrepp har introducerats som ersätter det tidigare. Framöver används begreppet sammanhållen bebyggelse. Förändringen gäller enbart begreppet och ändrar inget i själva definitionen eller riktlinjerna.

Bakgrund

Plan- och bygglagen ska reglera förhållandet mellan tre ibland motstridiga intressen – den enskildes rätt till största möjliga frihet och initiativmöjlighet, grannars rätt till skydd av sin miljö och sina intressen samt det allmännas rätt att kunna styra den gemensamma utvecklingen av bygden. För att säkerställa likställighetsprincipen i rådgivning och prövning av bygglovsärenden samt för att underlätta för medborgarna att själva informera sig om vad som gäller har följande definition och riktlinjer tagits fram för sammanhållen bebyggelse för att på ett tydligt och enkelt sätt visa vad som är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

I princip krävs enligt den nya plan- och bygglagens generella bestämmelser, 9 kap 2 §, bygglov för alla åtgärder som innebär att man uppför byggnader eller anläggningar, gör tillbyggnader eller ändrar användningsändamål. Inom detaljplanlagda områden råder dessutom en rad mer detaljerade krav och begränsningar.

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det inte bygglov för att göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap 6 § PBL).

Från de generella bestämmelserna finns ett antal viktiga undantag, som regleras genom särskilda bestämmelser för bl. a. jordbruket och totalförsvaret.

Sammanhållen bebyggelse är ett begrepp i plan- och bygglagen, som införts för att tillgodose rättmätiga granneintressen på landsbygden inom områden som inte omfattas av detaljplan men där bebyggelsen är tät. Begreppet syftar till att visa på områden där det är viktigt att bevaka dessa intressen i en i princip oreglerad situation. Definiering av sammanhållen bebyggelse är inte frågan om ett planinstrument utan snarare ett konstaterande av yttre omständigheter, som inte ger kommunen möjlighet att, som inom planlagda områden, styra bebyggelseutvecklingen i någon viss riktning.

I stadsbyggnadsnämndens beslut från 2008 beskrevs hur Bostadsutskottet resonerat kring tomtmark, bostadsbyggnader och andra komplement i en tät bebyggd miljö. Enligt den definitionen ska mark till en fastighet som är bebyggd med ett småhus i sin helhet utgöra tomtmark om fastigheten har en areal som inte överstiger 2 hektar.

Det är av stor vikt för den enskilde, både som byggherre och granne, om bygglov ska sökas eller inte inom tät bebyggelse på landsbygden. I kommunens handläggning är det därför av stor vikt att tidigt bestämma sig för om ett ärende faller inom begreppet sammanhållen bebyggelse eller inte. Många kommuner har därför angett geografiska områden som enligt kommunens uppfattning utgör sammanhållen bebyggelse. Sådana angivelser blir endast vägledande och bedömningen måste, ifall den ifrågasättes, ske i det enskilda fallet. Kommunen kan inte besluta om en egen definition av vad som ska utgöra sammanhållen bebyggelse. Ytterst ankommer det på den enskilde att själv bedöma om sammanhållen bebyggelse föreligger inom det område där man vill göra t.ex. en mindre tillbyggnad. Handläggningen underlättas dock betydligt, för både stadsbyggnadsförvaltningen och den enskilde om en uppfattning redovisas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

För att säkerställa likställighetsprincipen vid rådgivning samt för att medborgarna tydligt ska kunna göra en bedömning av om bygglov behövs för kompletteringsåtgärder utanför detaljplanelagt område behöver

begreppet sammanhållen bebyggelse förtydligas genom riktlinjer som anger kommunens bedömning.

Med stöd av ovanstående och tillsammans med den tillämpning som gjorts av förvaltningen under åren, och som därmed kan anses vara beprövad, föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att bedömningskriterierna för sammanhållen bebyggelse utgörs av följande:

- bebyggelsegrupp bestående av 15 hus där de bebyggda tomterna gränsar till varandra, eller åtskiljs endast av väg eller parkmark och dylikt.

- med hus menas inte bara bostadshus utan även andra byggnader, som inte utgör komplementbyggnader till bostäder, t.ex. butiker och industribyggnader och liknande. Även parkeringsplatser, kyrkogårdar, samfällad mark av olika slag i form av ytor som normalt utgör en del av bymiljön ska inräknas

- mark till en fastighet, som är bebyggd med ett småhus, ska i sin helhet utgöra tomtmark om fastigheten har en areal som inte överstiger 2 hektar.

En bedömning av om det går att lägga ut en tänkt tomtplats som är större än 2 hektar kring varje hus ska göras och om inte detta är möjligt föreligger sammanhållen bebyggelse. Här bör även en visuell bedömning göras. Beroende på om byggnaden och markanvändningen på fastigheten upplevs som sammanhållande för bebyggelsegruppen eller delande måste slutligt få avgöra bedömningen även om den tänkta tomtplatsen understiger 2 hektar

I kartbilaga redovisas vilka områden som i nuläget bedöms uppfylla ovanstående kriterier.

Utöver dessa ska enstaka bebyggda tomter, som gränsar till planlagt område, ingå i samlad bebyggelse.

Det kan i sammanhanget vara lämpligt att förtydliga att definitionen sammanhållen bebyggelse inte ska blandas ihop med definition som förekommer i Lagen om allmänna vattentjänster, 6 § LAV. För områden som definieras i LAV är kommunen skyldig att tillhandahålla allmän VA-anläggning.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att sammanhållen bebyggelse enligt plan- och bygglagens definition gäller enligt ovan redovisade kriterier samt att uttala att enstaka bebyggda tomter som gränsar till planlagt område ska ingå i sammanhållen bebyggelse även om dessa inte redovisats i kartbilagorna. Dessutom föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att nämnden ger i uppdrag åt

stadsbyggnadsförvaltningen att hålla det digitala kartunderlaget kontinuerligt uppdaterat enligt föreslagen definition.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta

att anta ovanstående riktlinjer för bedömning av samlad bebyggelse enligt 1 kapitlet 4 § plan- och bygglagen,

att uttala att enstaka bebyggda tomter som gränsar till planlagt område räknas som ingående i samlad bebyggelse,

att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätthålla kontinuerligt uppdaterat digitalt kartunderlag enligt ovan föreslagen definition.

Helsingborg den 14 april 2011

Magnus Jälminger
Ordförande

Bilagor

Bilaga 1 - Kartbilaga