

Handläggare
John Lepic 0413-28182

+

MBN §

Dnr 2013/0367

Sammanhållen bebyggelse och bygglovsplikt inom dessa

Ärendebeskrivning

I den nya plan- och bygglag som trädde i kraft 2011-05-02 (2010:900) avskaffades begreppet ”samlad bebyggelse” och begreppet ”sammanhållen bebyggelse” infördes.

Såväl nämndens som myndighetens arbete skulle underlättas betydligt om det fanns ett beslut om en bedömning av vad som ska räknas som sammanhållen bebyggelse i Höörs kommun.

Ett sådant beslut behöver även beskriva och ta ställning till vilka åtgärder som kräver bygglov eller anmälan med mera inom respektive utanför dessa områden.

Det är av stor vikt för enskilda byggherrar och grannar, om bygglov ska sökas eller inte inom tät bebyggelse på landsbygden. Kommunen bör därför ha en klar uppfattning om huruvida en åtgärd försiggår inom sammanhållen bebyggelse eller inte. Många kommuner har därför angett geografiska områden som enligt kommunens uppfattning utgör sammanhållen bebyggelse. Sådana angivelser är dock endast vägledande och en bedömning måste alltid göras och motiveras i varje enskilt fall. Kommunen kan inte besluta om en egen definition av vad som ska utgöra sammanhållen bebyggelse, men en tydligt redovisad kommunal uppfattning underlättar för alla inblandade.

Skäl för beslut

Tidigare beslut om samlad bebyggelse togs av Byggnadsnämnden 1987 och omfattar 88 områden. Sedan dess har det skett förändringar i omvärlden vilket föranleder att ett nytt beslut bör fattas. I beslutet bör även behov av bygglov och anmälningar med mera klargöras för att såväl nämnd som myndighet ska kunna fatta konsekventa beslut.

Bakgrund

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 det allmännas och grannars intressen i en i princip oreglerad situation.

Enligt Boverket är sammanhållen bebyggelse i PBL definierad som bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark. Boverket anser att det krävs minst två tomter, som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark, och att det på vardera tomten ska finnas minst tre byggnadsverk varav minst en byggnad. (prop. 2009/10:170 sid142f)

I praktiken har många kommuner och länsstyrelser bedömt att det bör finnas minst 10 hus i en grupp för att det ska klassificeras som sammanhållen bebyggelse med reservation för särskilda hänsyn.

I princip krävs generellt enligt plan- och bygglagen 9 kap 2 § bygglov för alla åtgärder som innebär att man uppför byggnader eller anläggningar, gör tillbyggnader eller ändrar användningsändamål. Inom detaljplanelagda områden råder därutöver som regel mer detaljerade krav och begränsningar.

Med en definition av sammanhållen bebyggelse kan krav på bygglov, anmälningar, grannhörande, behov av nybyggnadskarta med mera tydliggöras så att medborgare får en tydlig information om kommunens ställningstagande.

Underlag och faktorer att ta hänsyn till framtagande av beslutsunderlag

- Tätortsavgränsning som görs av SCB vart femte år, senast år 2015. En tätort är en sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare där avståndet mellan husen normalt inte överstiger 200 meter och med maximalt 50 % fritidshus.
- Småorter som görs av SCB vart femte år, senast år 2015. Småort avser sammanhängande bebyggelse med 50-199 invånare och högst 150 meter mellan husen. En småort kan inte överlappa en tätort, men däremot ett fritidshusområde eller arbetsplatsområde utanför tätort.
- Fritidshusområden är koncentrerad bebyggelse med minst 50 byggnader klassade som fritidshus. Fritidshus definieras som byggnader utan folkbokförd befolkning, med Fastighetstaxeringsregistrets typkod. Fram till 2015 har de uppdaterats vart femte år av SCB, men sedan vart tredje år.
- Arbetsplatsområden är koncentrerad bebyggelse utanför tätort med minst 50 förvärvsarbetande som tagits fram av SCB senast år 2010.
- Tidigare kommunal avgränsning av samlad bebyggelse från 1987.
- Befintliga och planerade verksamhetsområden för vatten och avlopp.
- Bebyggelsegrupp enligt granskningsförslag till Översiktsplan för Höörs kommun.
- Bebyggelse i direkt anslutning till detaljplanelagt område.
- Kulturmiljöprogrammet antaget av Kommunfullmäktige 2013.
- Områden med landskapsbildsskydd.
- Områden av riksintresse för kulturmiljövården.

Därutöver föreslås som utgångspunkt bebyggelsegrupper med färre än tio bostadshus och mer än 100 meter mellan husen att undantas.

Det slutliga beslutet bör även innehålla principer för en löpande uppdatering.

Förslag till arbetsgång

- Framtagande av förslag på avgränsning på karta av byggmyndigheten.
- Framtagande av förslag på åtgärder som kräver bygglov eller anmälan i de framtagande områdena samt även vad som gäller utanför dessa områden av byggmyndigheten.
- Arbetsprocess på tjänstemannanivå internt med samhällsbyggnad, Geoinfo mittskåne och Mittskåne vatten.
- Beslut i Miljö- och byggnadsnämnden om remiss till andra nämnder, grannkommuner med flera.

Förslag till beslut i Miljö- och byggnadsnämnden

Nämnden beslutar om att ge byggmyndigheten i uppdrag att ta fram ett förslag till beslut om sammanhållen bebyggelse som kan ersätta 1987 års beslut om samlad bebyggelse.

Dnr 2013/03673(3)

Handlingar: beslut 1987 (3, 5)

Miljö- och byggmyndigheten / John Lepic / bygglovsarkitekt