

Sammanhållen bebyggelse Arvika kommun



Bakgrund

Plan- och bygglagen (PBL) har i uppgift att dels se till den enskildes rätt till största möjliga frihet och initiativmöjlighet, dels grannars rätt till skydd av sin miljö och sina intressen och dels de allmännas rätt att kunna styra den gemensamma utvecklingen av bygden. För att veta om viss byggnation kräver bygglov eller anmälan utanför detaljplanelagt område behöver det fastställas om byggnaden ligger inom "sammanhållen bebyggelse". För att underlätta bedömning av detta har en tolkning angående sammanhållen bebyggelse tagits fram.

Utan en helhetssyn där exploatering sker kan till exempel flera enskilda avloppsanläggningar påverka vattenförsörjningen för enstaka hushåll genom föroreningar. Detta innebär inte att ett område behöver anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Inom sammanhållen bebyggelse kan gemensamhetsanläggning som vatten- och avlopp vara den bästa lösningen för att inte orsaka besvär för sina grannar. Andra situationer som kan uppstå är att infrastruktur och service inte fungerar.

Sammanhållen bebyggelse kan kräva detaljplan om det behövs med tanke på omfattningen av byggnader i det bebyggda området. Även kravet på gemensamma anordningar som vatten, avlopp och gator kan redas ut i en detaljplan. Det finns flera fördelar med detaljplan, som till exempel att man vet vad man kan förvänta sig av området. En annan fördel med detaljplan är att det möjliggör för bebyggelse. Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för enligt PBL 4 kap.

Mål

Ta fram en tolkning av sammanhållen bebyggelse för Arvika kommun. Målsättningen med riktlinjerna är att använda dem som vägledning vid lovprövning och vid fysisk planering vid exploatering utanför detaljplanelagt område.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydligöra en likabehandling i bedömningen vid exploatering. Syftet är också att alla kommunens verksamheter kan planeras på ett resurseffektivt sätt.

Definition

Definitionen på sammanhållen bebyggelse är bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av väg, gata eller parkmark.

Sammanhållen bebyggelse i Arvika kommun definieras som ett område som är bebyggt med minst 10-12 huvudbyggnader. Bedömning angående antalet byggnader avgör om utredning angående sammanhållen bebyggelse behövs. Hänsyn till topografi och avstånd mellan byggnaderna har betydelse i denna bedömning. Beroende på dessa kriterier kan det vid en bedömning anses vara sammanhållen bebyggelse eller inte.

En ”tomt” är enligt PBL mark som är avsedd för en eller flera byggnader och där området i direkt anslutning till byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Begreppet tomt är inte synonymt med begreppet fastighet, en tomt har inte fastlagda gränser vilket en fastighet har. På mindre fastigheter sammanfaller ofta tomtgränserna med fastighetsgränserna. På större fastigheter är tomten ofta bara en del av fastigheten. I vissa fall sträcker sig tomten över flera fastigheter.

Definitionen av sammanhållen bebyggelse är i sammanhanget viktigt att inte blandas ihop med definitionen som förekommer i lagen om allmänna vattentjänster LAV 6 §. För områden som definieras i LAV är kommunen skyldig att tillhandahålla allmän VA-anläggning.

Kommunens tolkning

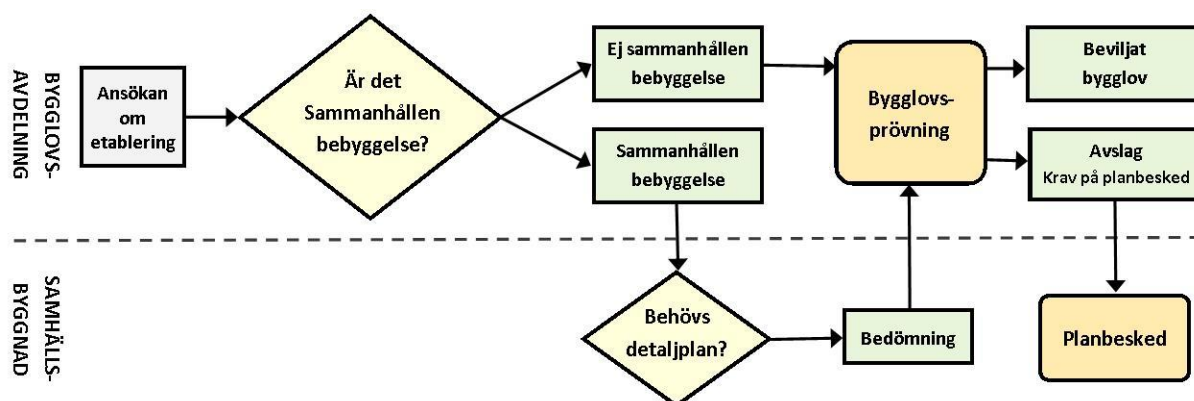
För att säkerställa likställighetsprincipen vid bedömning samt för att medborgarna tydligt ska kunna göra en uppskattning om bygglov behövs för expolatering utanför detaljplanelagt område, behöver begreppet sammanhållen bebyggelse förtydligas genom riktlinjer som anger kommunens bedömning.

Bedömningskriterier för sammanhållen bebyggelse:

- Bebyggelsegrupp består av minst 10-12 huvudbyggnader, exklusive komplementbyggnader där de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller skiljs åt endast av väg, gata eller parkmark.
- Bebyggelse behöver inte enbart vara en bostad, utan kan även vara en butik, industribyggnad eller liknande. Parkeringsplatser, kyrkogårdar och samfälld mark räknas också in här.
- Avståndet mellan huvudbyggnaderna är högst 75 meter.
- Markens topografi kan ha inverkan på bedömningen av bebyggelsegruppen.
- Enstaka byggnader som gränsar till planlagt område ska räknas som sammanhållen bebyggelse.

Arbetsgång

Det är kommunen som avgör om, när och var en detaljplan ska tas fram. I PBL finns dock angivet att kommunen med detaljplan ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk vid sammanhållen bebyggelse. Bygglov gör en bedömning i första skedet om det är sammanhållen bebyggelse. Om samhällsbyggnad därefter bedömer att sökt etablering innebär sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsen prövas med detaljplan. Samhällsbyggnad meddelar bygglov deras bedömning och Bygglov kommer då att kommunicera detta med sökande. Om ärendet inte bedöms kräva detaljplan ska ärendet handläggas genom bygglovsprövning, se flödesschema nedan.



Effekter

En stor del av handläggningen angående bygglov och förhandsbesked är att pröva om åtgärden uppfyller de krav som finns i PBL. Dessa krav måste vara uppfyllda för att ansökan om bygglov ska kunna beviljas och förhandsbesked ska kunna ges. Det görs olika prövningar beroende på åtgärd och om den ska utföras inom eller utanför detaljplanelagt område och sammanhållen bebyggelse.

Det finns generella bestämmelser i PBL 9 kap 2 §, för bygglov. Bygglov krävs för alla åtgärder som innebär att man uppför byggnader eller anläggningar, gör tillbyggnader eller ändrar användningsändamål. Tillbyggnader och komplementbyggnader i storlek och arkitektonisk utformning får inte dominera över det tillbyggda huset eller byggnadsbeståndet på fastigheten. Tillbyggnad på huvudbyggnaden är enligt Arvika kommuns värdering max 20 % av byggnadsarean och komplementbyggnad får max vara 30 kvm.

Undantaget från lovplikt i PBL 9 kap 6 §, för en komplementbyggnad, murar och plank utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse gäller endast för en eller tvåbostadshus, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

Gällande jord- och skogsbruk, totalförsvaret och campingplatser finns ett antal viktiga undantag som regleras genom särskilda bestämmelser.

Det är den enskilde fastighetsägaren själv som ska ha vetskap om sammanhållen bebyggelse förekommer inom det området där ny, om- eller tillbyggnad ska ske. Följder för den enskilde individen kan ske när åtgärder upptäcks genom till exempel anmälning som inte stämmer överens med reglerna som gäller för sammanhållen bebyggelse. Enligt PBL 11 kap är det den enskilde själv som i efterhand kan bli utsatt för påföljd om en felaktig bedömning gjorts.