

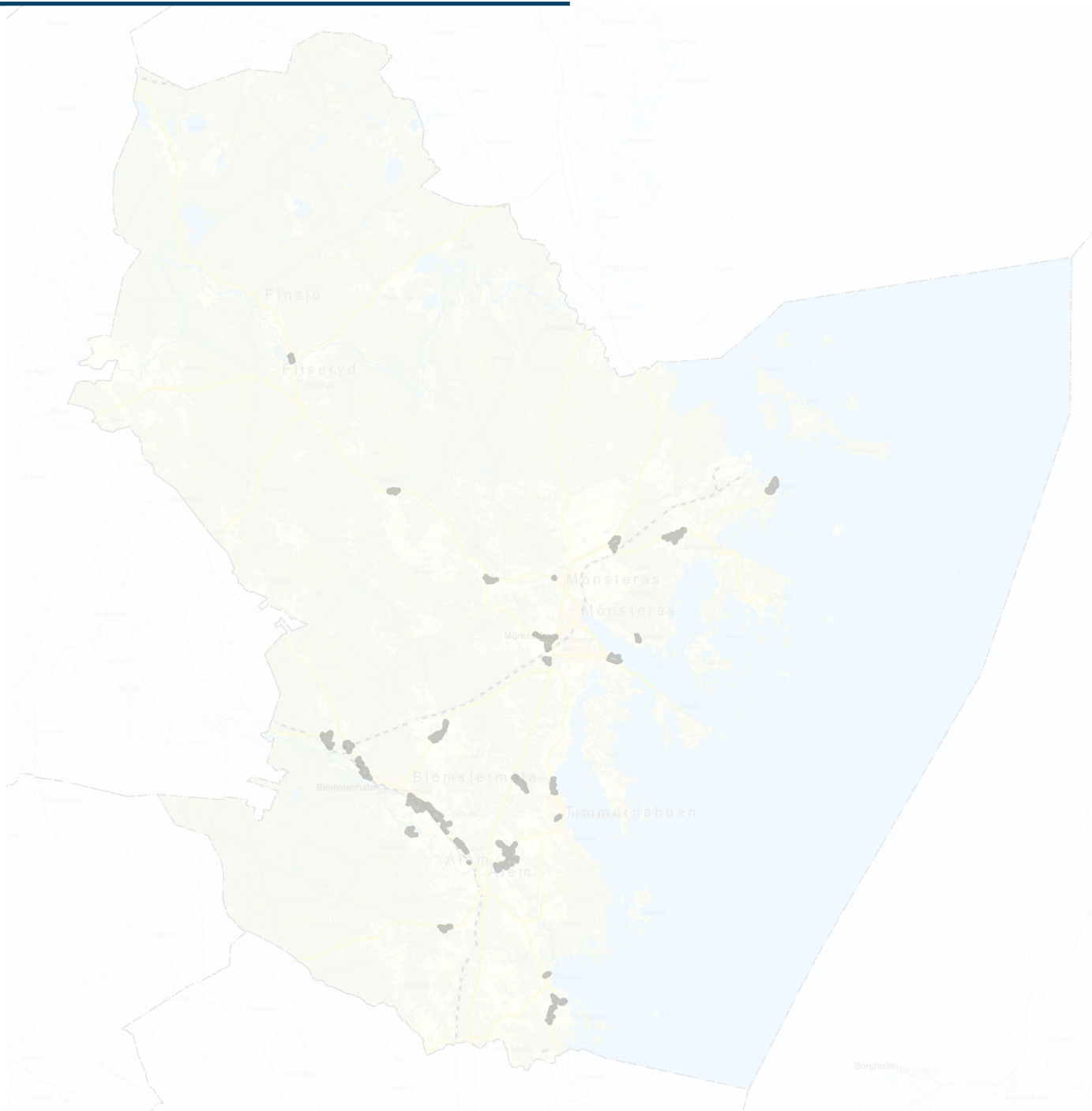


# Sammanhållen bebyggelse

- där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden i Mönsterås kommun 2021-09-30





Dessa riktlinjer med tillhörande kartor är framtagna av Samhällsbyggnadsavdelningen på Tekniska förvaltningen tillsammans med Miljö- och byggförvaltningen i Mönsterås kommun.

Antaget av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-09-30.

I samband med antagandet upphävs kommunens tidigare riktlinjer från 2011.

Mönsterås, 2020-09-30

Omslagsfoto: Fyra exempel på sammanhållen bebyggelse: Ö.v Svartö.  
Ö.h. Ålems kyrkby. N.v. Råsnäs. N.h. Östra Blomstermåla.

Kontakt: [kommun@monsteras.se](mailto:kommun@monsteras.se)



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bakgrund                                                                                                | 4  |
| Syfte                                                                                                   | 4  |
| Definitioner enligt Plan- och bygglagen                                                                 | 4  |
| - Sammanhållen bebyggelse                                                                               | 4  |
| - Sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen | 5  |
| - Begreppen Bebyggelse, Byggnad, Hus och Tomt                                                           | 5  |
| Kommunens tolkning och metod att identifiera områdena                                                   | 6  |
| Riktlinjer, men inte juridiskt bindande                                                                 | 6  |
| Kartor över områden                                                                                     | 7  |
| - Patamalm                                                                                              | 7  |
| - Pataholm                                                                                              | 7  |
| - Ödebo                                                                                                 | 8  |
| - Ålems kyrkby                                                                                          | 9  |
| - Kaggetorp                                                                                             | 10 |
| - N Ålems stationssamhälle                                                                              | 10 |
| - Blomstermåla öst                                                                                      | 11 |
| - Palmelund                                                                                             | 11 |
| - Skälleryd                                                                                             | 11 |
| - Blomstermåla väst                                                                                     | 12 |
| - Tälleborg                                                                                             | 12 |
| - Sandbäckshult                                                                                         | 12 |
| - Tålebo                                                                                                | 13 |
| - Timmernabben centralt                                                                                 | 14 |
| - Råsnäs                                                                                                | 14 |
| - Ramsås                                                                                                | 15 |
| - Stubbemålavägen                                                                                       | 16 |
| - Koverhultsvägen                                                                                       | 16 |
| - Nynäs                                                                                                 | 17 |
| - Nydala                                                                                                | 17 |
| - Mölsta                                                                                                | 18 |
| - Habbestorp                                                                                            | 19 |
| - Grimhult                                                                                              | 20 |
| - Fliseryd nordost                                                                                      | 21 |
| - Svartö                                                                                                | 22 |
| - Hammarglo                                                                                             | 23 |
| - Torp                                                                                                  | 23 |

## BAKGRUND

Sammanhållen bebyggelse är ett begrepp i plan- och bygglagen, som tillkommit för att tillgodose enskilda och allmänna intressen 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 både enskilda och allmänna intressen i en i princip oreglerad situation.

Inom ”sammanhållen bebyggelse” gäller utökad bygglovsplikt, vilket innebär att princip all ny- om och tillbyggnation kräver bygglov (med undantag av jord- och skogsbrukets ekonomibyggnader som är befriade).

För att veta om viss byggnation kräver bygglov eller anmälan utanför detaljplanlagt område behöver det fastställas om byggnaden ligger inom ”sammanhållen bebyggelse”. För att underlätta bedömning av detta har en tolkning angående sammanhållen bebyggelse tagits fram.

## SYFTE

Syftet med dessa riktlinjer är att ta fram en tolkning av vilka områden i Mönsterås kommun som anses vara sammanhållen bebyggelse. Riktlinjerna ska sedan vara vägledande vid lovprövning. Genom att hela kommunen har analyserats och geografiska områden har pekats ut skapas en helhetsbild som skapar en likabehandling för kommunens medborgare.

## DEFINITIONER ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Det finns två definitioner som är viktiga att hålla isär. Dels 1) **sammanhållen bebyggelse**, dels 2) **sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen**.

Sammanhållen bebyggelse kan endast finnas utanför detaljplan. Planläggs något av de utpekade områden kommer området därför inte längre betraktas som sammanhållen bebyggelse.

Det är definition 2 som är intressant i dessa riktlinjer då det är den definitionen som avgör om utökad bygglovsplikt infaller i området som pekas ut. Men först börjar vi med att reda ut begreppen.

Sammanhållen bebyggelse

### SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

En bebyggelse är en ”sammanhållen bebyggelse” om samtliga nedanstående kriterier är uppfyllda:

- Bebyggelsen ska bestå av minst 3 byggnader
- Byggnaderna ska vara placerade på minst 2 tomter
- Tomterna ska gränsa till varandra eller skiljas åt endast av en väg, gata eller parkmark



## SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE DÄR BYGGLOV BEHÖVS MED HÄNSYN TILL OMFATTNINGEN AV BYGGNADSVÄRK I BEBYGGELSEN

Utanför område med detaljplan är vissa åtgärder undantagna från lov- och anmälningsplikt. Undantagen gäller dock inte inom ”sammanhållen bebyggelse där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen”. För att avgöra om dessa åtgärder kräver bygglov eller anmälan måste det först avgöras om tomten ligger inom ”sammanhållen bebyggelse”. Om tomten gör det måste sedan avgöras om den ligger inom ”en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen”. Att tomten ligger inom sammanhållen bebyggelse betyder alltså inte att det per automatik krävs bygglov eller anmälan.

En bebyggelse är ”sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen” om båda nedanstående kriterier är uppfyllda:

- en bebyggelsegrupp som består av minst 10-20 hus
- de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark och dylikt.

## BEGREPPEN BEBYGGELSE, BYGGNAD, HUS OCH TOMT

”**Bebyggelse**” är definierat i PBL som en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader. Enligt förarbetena till PBL avses med ”samling” minst tre byggnader. Det framgår inte av förarbetena vilka sorters byggnader som ska räknas. Boverket anser därför att alla byggnader ska räknas. Det innebär att även mindre byggnader som till exempel komplementbyggnader ska räknas med. På grund av definitionen av bebyggelse måste en sammanhållen bebyggelse bestå av minst 3 byggnader

En ”**byggnad**” är definierat i PBL som en varaktig konstruktion, som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller som är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den

Med ”**hus**” avses bostadshus men också andra byggnader som inte är komplementbyggnader till bostadshus, till exempel butiker och industribyggnader.

Eftersom det står ”tomter” i definitionen av sammanhållen bebyggelse måste byggnaderna vara placerade på minst 2 tomter. En ”**tomt**” är enligt definitionen i PBL ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Begreppet tomt är inte synonymt med begreppet fastighet. En fastighet har fastlagda gränser vilket en tomt inte 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.

## KOMMUNENS METOD OCH TOLKNING ATT IDENTIFIERA OMRÅDENA

För att likabehandla kommunens invånare oavsett var de bor eller äger fastigheter har ett råmaterial av områden tagits fram genom en GIS-analys. I en första GIS-analys identifierades ca 85 områden med 10 byggnader eller fler. Därefter har dessa områden gått igenom och komplementbyggnader har tagits bort. Det har resulterat i ca 35-40 områden.

Därefter har en slutlig granskning gjorts huruvida områdena bör betraktas som Sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Antalet utpekade områden har ökat från 21 till 27 sedan förra översynen 2011. Förutom att nya områden har pekats ut har även ett område tagits bort.

Alla områden som är detaljplanelagda är exkluderade. För att det ska bli hanterbara ytor har områdena för sammanhållen bebyggelse inte alltid följt fastighetsgränserna. Detta har bedömts rimligt eftersom det inte är fastighetsgränserna som är intressanta i detta arbete, utan antalet hus i närheten av varandra.

Skulle något område, eller delar av något område detaljplaneläggas kan de därefter inte ses som sammanhållen bebyggelse. Skulle kommunen upphäva en befintlig detaljplan kan husen i det området komma att ses som sammanhållen bebyggelse.

## RIKTLINJER, MEN INTE JURIDISKT BINDANDE

Det är viktigt att uppmärksamma att detta endast är riktlinjer med kartbilagor. Kartor eller GIS-skikt är till hjälp både för handläggare och sökande men är inte juridiskt bindande. Var det finns ”sammanhållen bebyggelse där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen” avgörs dock inte av en sådan karta utan av lagstiftning och rättspraxis. En tolkning måste göras i varje enskilt fall.



PATAHOLM & PATAMALM

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]









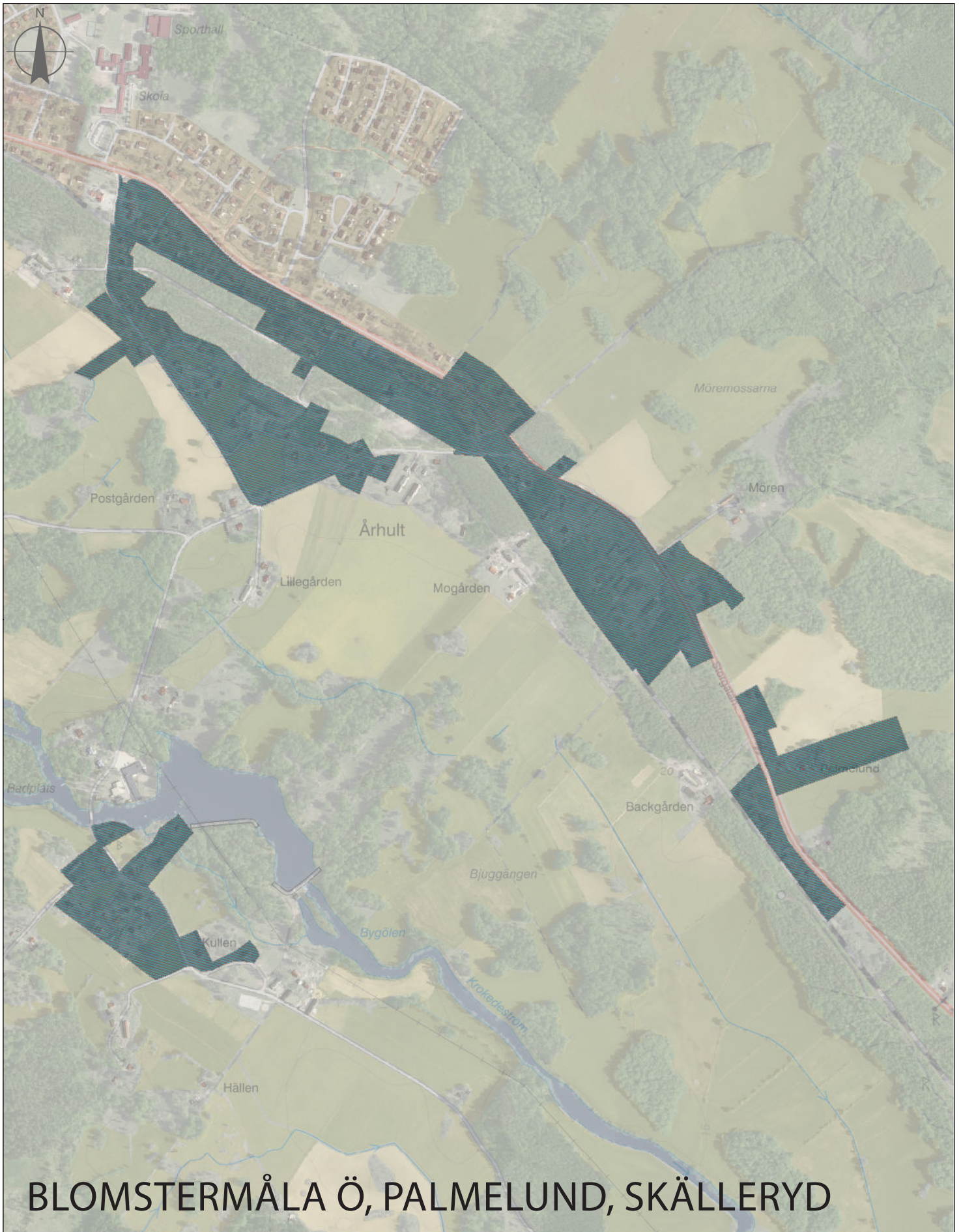




## KAGGETORP & N ÅLEMS STATIONSSAMHÄLLE

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]





BLOMSTERMÅLA Ö, PALMELUND, SKÄLLERYD

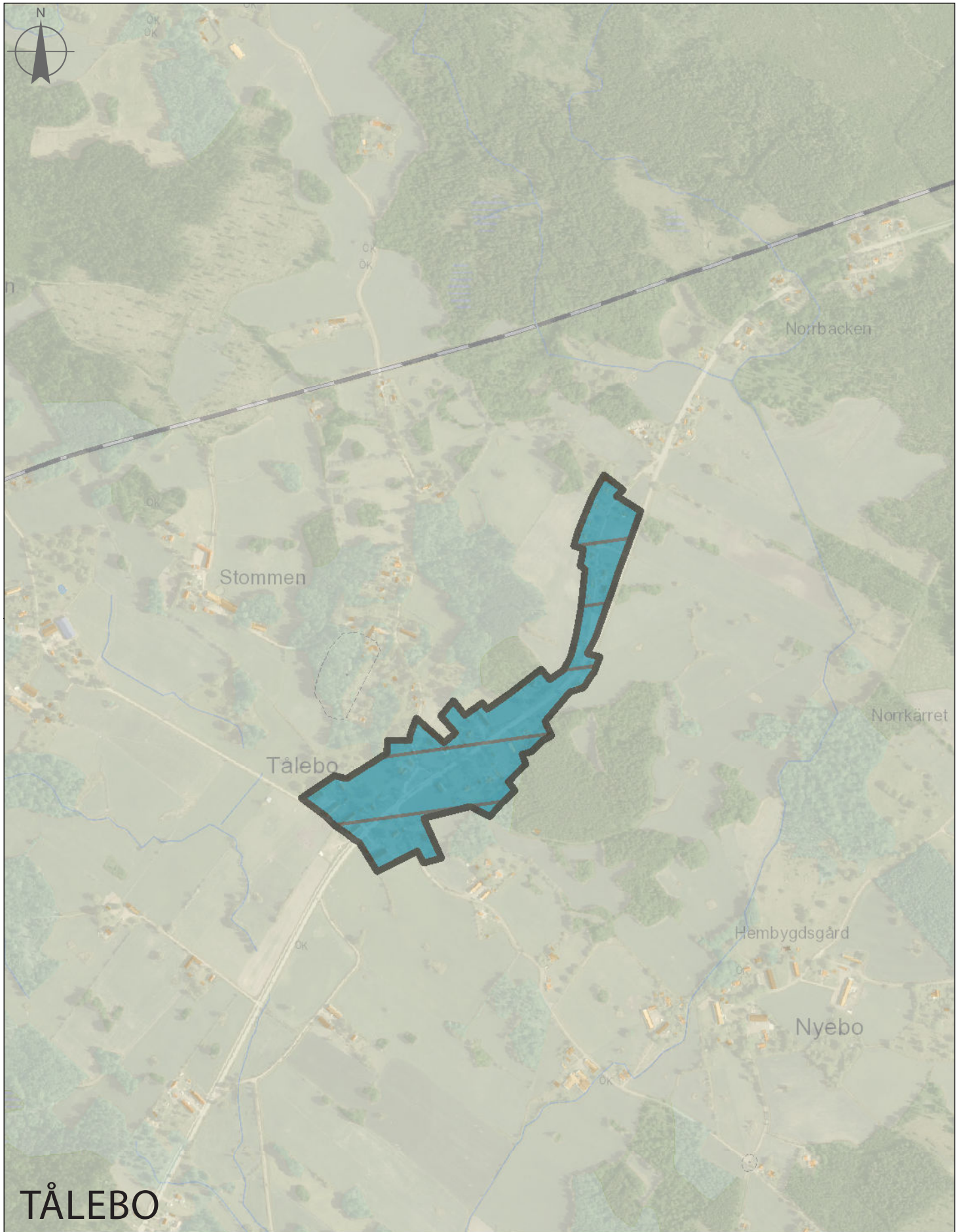




BLOMSTERMÅLA V, TÄLLEBORG, SANDBÄCKSHULT

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]





50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]

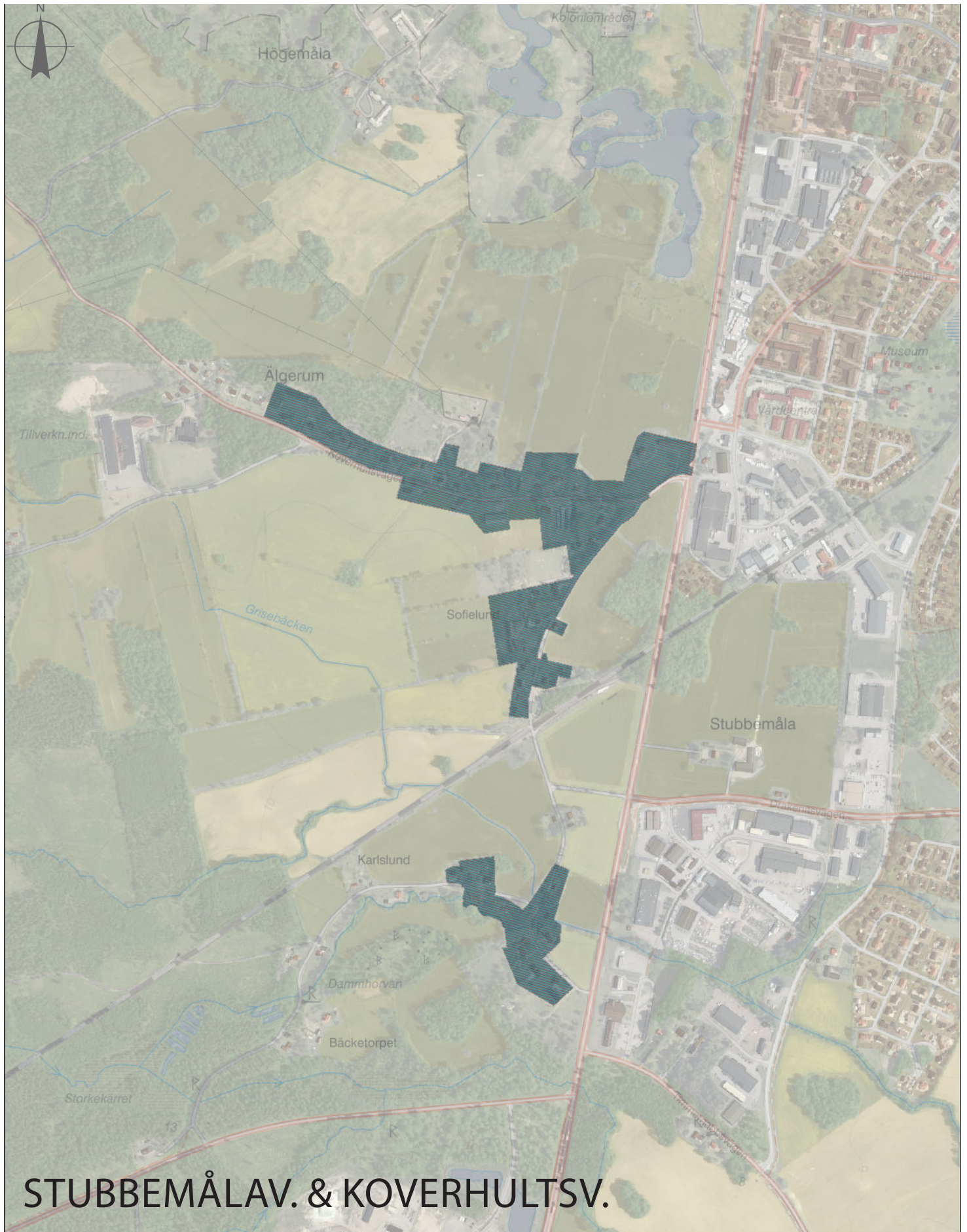












STUBBEMÅLAV. & KOVERHULTSV.

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]





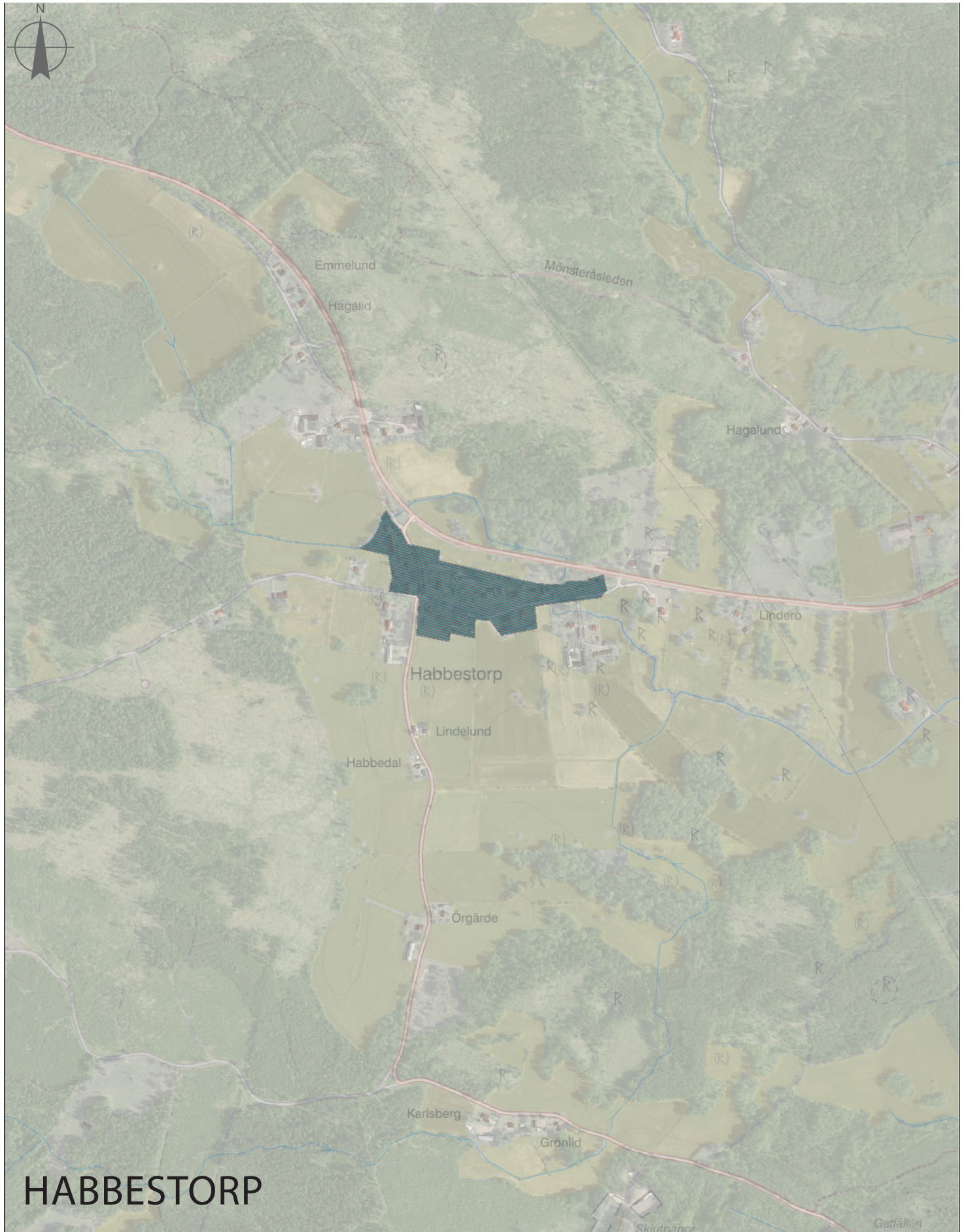




MÖLSTAD

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]













FLISERYD N-O

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]





50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]





50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 [m]

1:10 000





Mönsterås kommun

Box 54, 383 32 Mönsterås • Tel: 0499-170 00 • E-post: [info@monsteras.se](mailto:info@monsteras.se)

