



# BEBYGGELSEUTVECKLING REKOMMENDATIONER

---

## Tolkning av begrepp i Plan- och bygglagen

En ny Plan- och bygglag (2010:900), PBL började gälla 2011-05-02 och en Plan- och byggförordning (2011:338), PBF 2011-05-02 angående tillämpningen av den nya lagen. Många tillämpningar är ännu oklara.

### Sammanhållen bebyggelse

Kommunen har i tidigare översiktsplaner gjort en bedömning av vilka fastigheter utanför detaljplan som ansågs ingå i samlad bebyggelse enligt tidigare PBL (1987:10). I nya PBL används begreppet sammanhållen bebyggelse, vilket enligt PBL kap 1 § 4 st 16 definieras som ”bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark”. Härryda kommun tolkar idag redovisad samlad bebyggelse i ÖP2002, antagen 2002-01-21, som sammanhållen bebyggelse enligt PBL träd i kraft 2011-05-02. En bedömning ska göras i kommunen över vilka fastigheter utanför detaljplan som ska anses ingå i sammanhållen bebyggelse. En ny bedömningen bör redovisas på karta och principgodkännas av Miljö- och bygglovsnämnden. Bedömningen bör kontinuerligt uppdateras vid behov.

### Liten tillbyggnad utanför detaljplan

Liten tillbyggnad nämns i PBL 9 kap 6 § 1 st 1 p. I Härryda kommun tolkas liten tillbyggnad som högst 50% av byggnadsarean vid PBL:s ikraftträdande 1987. En prövning av största tillåtna yta ska dock alltid ske i varje enskilt fall. Vid ett överklagande kan dock Länsstyrelsen eller övre rättsinstans göra en annan bedömning. Källare eller suterrängvåning tillåts där det är lämpligt med hänsyn till markförhållanden samt landskapsbilden. Takvinkeln får vara mer än 30 grader om befintlig byggnad har större takvinkel. Tillbyggnaden får inte dominera över den befintliga byggnaden. Bygglov krävs alltid inom sammanhållen bebyggelse.

### Komplementbyggnader utanför detaljplan

Komplementbyggnad regleras i PBL 9 kap 6 § 1 st 2 p. I Härryda kommun tolkas uppförande av ny komplementbyggnad som högst 50 % av huvudbyggnadens byggnadsarea, dock inte mer än sammanlagt 50 kvm. Vid en tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad tolkas rätten till tillbyggnad som högst 50 % av byggnadsarean. Den sammanlagda arealen på komplementbyggnaden får dock inte överstiga 50 kvm. En prövning av största tillåtna yta ska dock alltid ske i varje enskilt fall. Vid ett överklagande kan dock Länsstyrelsen eller övre rättsinstans göra en annan bedömning. Exempel på komplementbyggnader är garage, carport, förråd och växthus. Gäststuga är ett annat exem-

pel på komplementbyggnad. Gäststuga ska placeras i omedelbar närhet till huvudbyggnad. I Härryda kommun tolkas omedelbar närhet som placering mindre än 8 m från huvudbyggnad. Vatten och avloppsanslutning kan prövas i det enskilda fallet. Bygglov krävs alltid inom sammanhållen bebyggelse.

### Garage/carport

- Garage/carport är en form av komplementbyggnad. Garage/carport ska utföras så att de tydligt underordnas bostadsbyggnaden. Balkonger, stora fönsterpartier och utvändiga trappor för att nå ett förråd ska inte tillåtas.
- Byggnaden får inte ha inredningsbar vind. Bostad får inte inredas. Takresningen får vara högst 30 grader. Förhöjt väggliv tillåts inte. Taknock ska vara parallell med långsidan.
- Framför garage ska finnas en uppställningsplats som är minst 6 m till tomtgräns mot väg.

### Friggebod

För en- och tvåbostadshus får, enligt PBL 9 kap 4 § 3 p komplementbyggnad, s k friggebod, med en sammanlagd byggnadsarea på 15 kvm uppföras utan bygglov. Byggnaderna ska vara fristående och placeras minst 4,5 m från tomtgräns. De får ha en höjd till taknock på högst 3,0 m. Byggnadernas användning är inte preciserad i lagen, men de ska fungera som komplement till bostadshuset. Vatten och avlopp får normalt inte installeras i en komplementbyggnad.

### Större tillbyggnad

Tillbyggnader som är större än vad som anges i PBL 9 kap 6 § 1 st 1 p kan lämplighetsprövas i bygglov. Under rekommendationerna för varje kommundel anges om och var det kan tillåtas. Lämplighetsprövning görs utifrån samma kriterier som nya bostäder utanför detaljplan.

### Ersättningsbyggnad

Om befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad kallas den ersättningsbyggnad. På en ersättningsbyggnad kan liten tillbyggnad eller större tillbyggnad tillåtas om det bedöms lämpligt. D v s man har rätt att bygga ursprunglig byggnads byggnadsarea samt motsvarande liten tillbyggnad eller större tillbyggnad.

Om platsen inte är lämplig för bostadsbebyggelse ska ersättningsbyggnad inte tillåtas. Det kan t ex gälla inom flygbullerzon, utmed stora vägar och järnvägar eller nära stora kraftledningar.

En fastighet ska anses vara bebyggd om den uppfyller samtliga nedanstående villkor.

- Fastigheten är avstyckad för bostadsändamål (även fritidsbostad).
- Befintlig byggnad har använts som bostad (även fritidsbostad).
- Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som har en byggnadsarea på minst 30 kvm.
- Fastigheten hade vid tidpunkten för aktuell taxering ett taxerat byggnadsvärde (värde >50.000 kr).

### **Nya bostäder utanför detaljplan**

I kommunens östra delar kan enstaka nya bostäder utanför detaljplan tillåtas. Dessa lämplighetsprövas i bygglov eller förhandsbesked. Lämplighet för ny byggnad avgörs enligt PBL 2, 8 och 9 kap. Sociala eller ekonomiska överväganden ska inte göras i bygglovsprövningen.

Vid lämplighetsprövning ska bestämmelserna i Plan- och bygglagen om allmänna och enskilda intressen enligt kap 2 och krav på byggnadsverk och tomter enligt kap 8 tillämpas.

Förordningar som t ex strandskydd, skyddsområde för vattentäkt, naturreservat, riksintresse eller fornlämningar kan utgöra hinder för bebyggelse.

### **Läge**

Nya bostäder ska lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och nära vägar med allmänna kommunikationer.

### **Utförande**

Nya byggnaders utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse. Rekommendationer för bebyggelse på landsbygden finns i skriften "Byggnadstradition Härryda kommun".

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp kan anslutas till kommunens VA-nät, gemensam anläggning eller egen anläggning för en fastighet. Tillstånd för avloppsanläggning prövas av Miljö- och bygglovsnämnden. Det är angeläget att en enskild avloppsanläggning inte förorenar omgivningen eller försvårar för omkringliggande fastigheter att ordna vattentäkter eller egna lokala avloppsanläggningar. Recipienter får inte heller påverkas negativt av avloppsanläggningar.

### **Tillfartsväg**

Tillfartsväg ska vara minst 3,5 m bred och bör ha en lutning på högst 10 %. Det ska finnas möjlighet för service- och utryck-

---

ningsfordon att vända. Anslutning till väg ska vara plan och medge sikt. Tillfartsvägen får inte anordnas på sådant sätt att den innebär stora ingrepp i naturmiljön t ex genom omfattande sprängning för att åstadkomma en väg med godtagbar lutning.

---

## Rekommendationer för Mönlycke och Landvetter

### Bygglov inom utvecklingsområdet

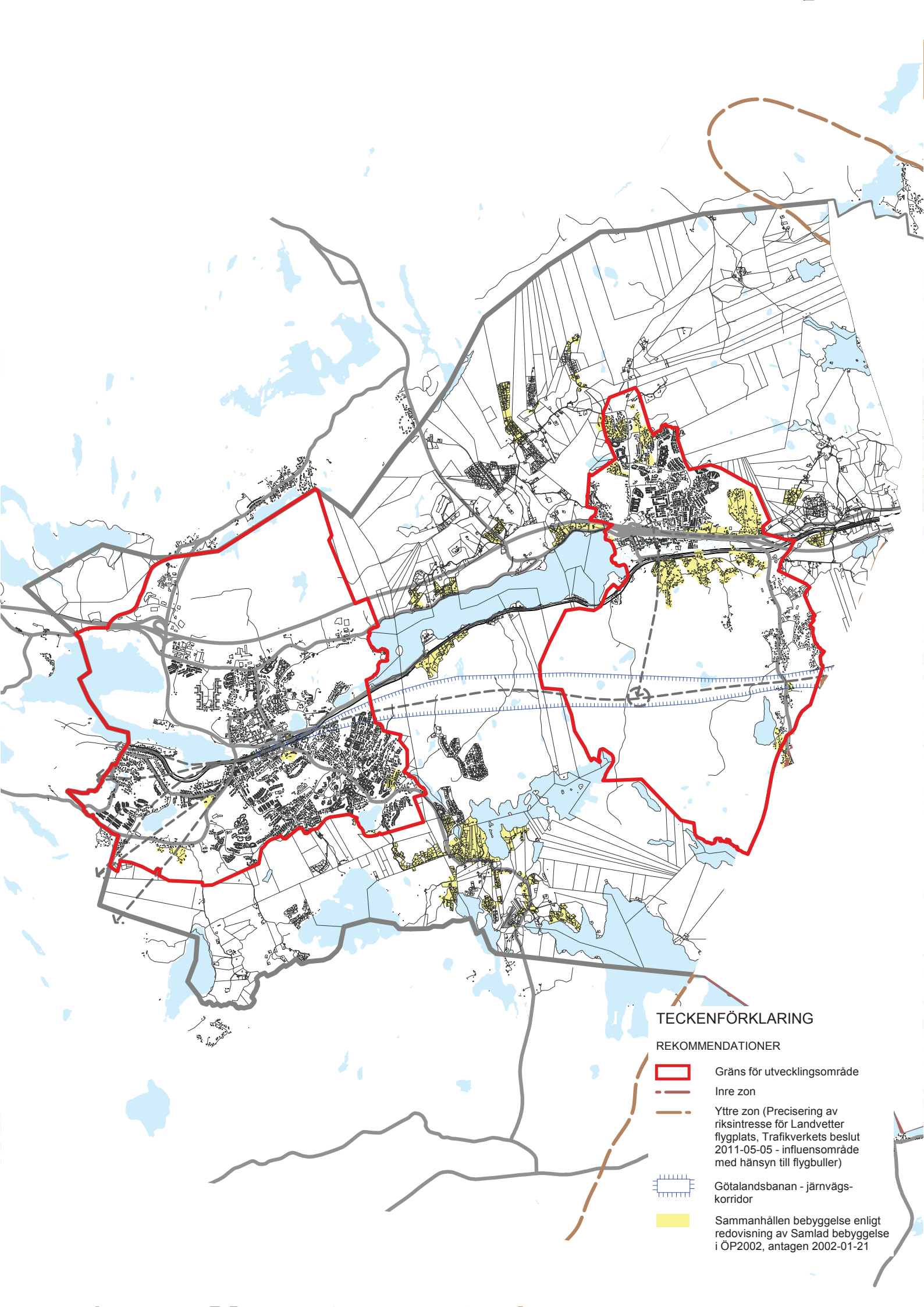
- Bygglov ges enligt gällande detaljplan.
- Bygglov utanför detaljplan ska inte medges för större tillbyggnader för en- och tvåbostadshus.

### Planläggning inom utvecklingsområdet

- Lämpligheten av all ny bebyggelse prövas i detaljplan.
- Detaljplaner ska upprättas för förändring av befintliga bebyggelseområden.
- Detaljplaner upprättas efter hand som utbyggnad planeras. Tidsplan anges i det årligen upprättade bostadsförsörjningsprogrammet.
- Planändring för delning av enstaka tomter bör inte göras inom detaljplaner där genomförandetiden fortfarande löper. Där genomförandetiden gått ut kan ändringar prövas i detaljplan med enkelt planförfarande om de stämmer med intentionerna i detaljplanen. I avvaktan på ställningstagande om nya detaljplaner bör planändring för delning av enstaka tomter inte göras.






### Bygglov utanför utvecklingsområdet

- Bygglov ges enligt gällande detaljplan.
- För områden utan detaljplan medges bygglov för större tillbyggnader om vatten och avlopp kan lösas på ett långsiktigt hållbart sätt samt godtagbar tillfart till fastigheten kan anordnas. Byggnadens utseende och storlek ska anpassas till omgivningen.
- Nya bostäder ska inte medges. Efterfrågan på tomter är stor och oplanerade nya bostäder försvårar möjligheterna att bedöma behovet av skolor, förskolor, tillfartsvägar och kollektivtrafik. De försvårar också möjligheterna till en samlad utbyggnad i framtiden.
- Nya stall kan tillåtas om de uppfyller kraven på avstånd till bostäder och anses lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Byggnaderna ska placeras och utformas så att de anpassas till omgivningen. Se sid 53.



### TECKENFÖRKLARING

#### REKOMMENDATIONER

-  Gräns för utvecklingsområde
-  Inre zon
-  Yttre zon (Precisering av riksintresse för Landvetter flygplats, Trafikverkets beslut 2011-05-05 - influensområde med hänsyn till flygbuller)
-  Götalandsbanan - järnvägs-korridor
-  Sammanhållen bebyggelse enligt redovisning av Samlad bebyggelse i ÖP2002, antagen 2002-01-21

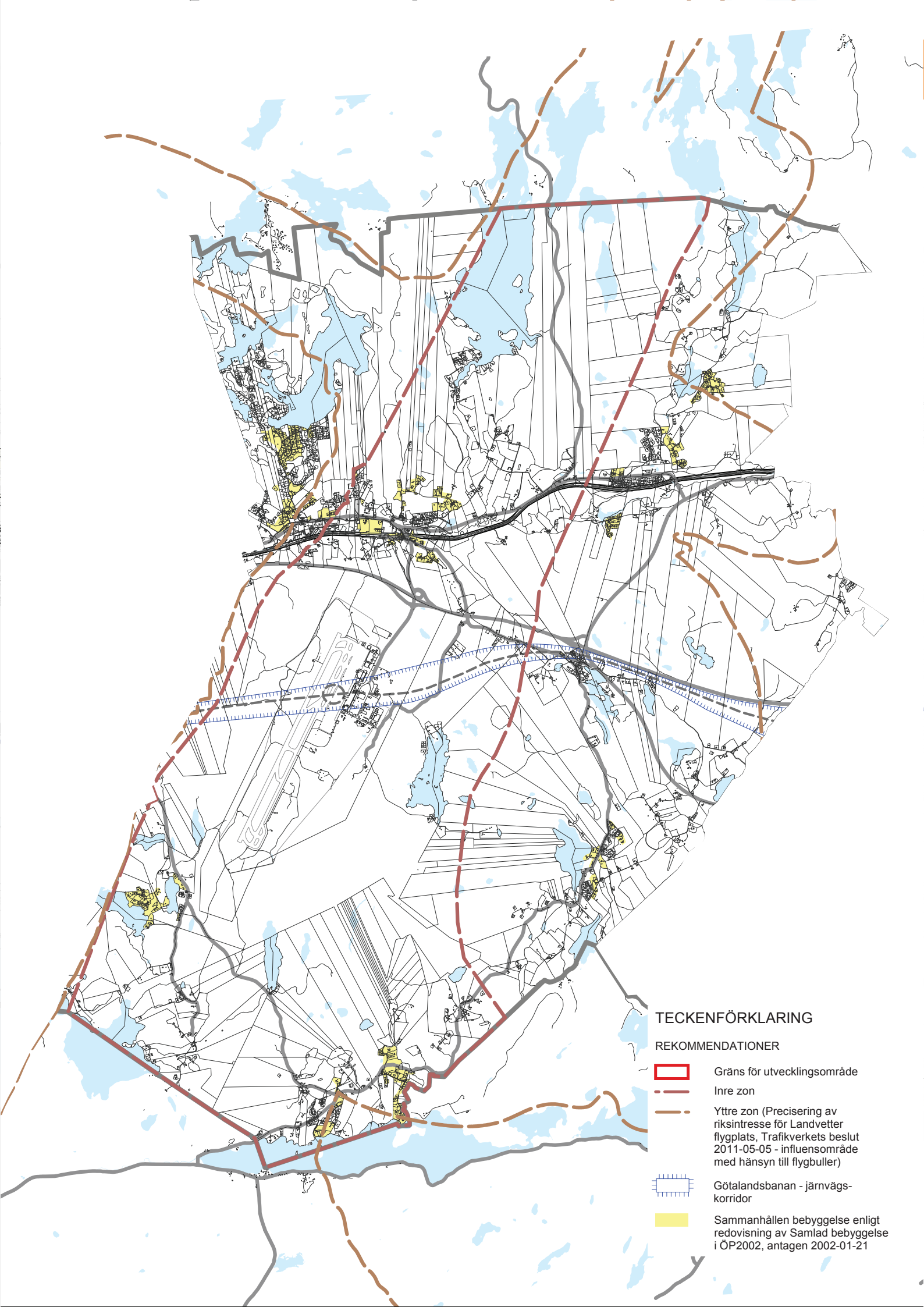
---

## Rekommendationer för Härryda/flygplatsområdet

### Bygglov






- Bygglov för befintlig bebyggelse ges enligt gällande detaljplan. Nya bostäder ska inte medges.
- I avvaktan på en översyn av hela området bör detaljplaner vid behov ändras så att outnyttjade byggrätter för bostäder upphävs. Ansökningar om nya bostäder bör läggas på anstånd i avvaktan på att detaljplanen ändras.
- Inom den inre zonen ska bygglov utanför detaljplan inte medges utöver liten tillbyggnad och komplementbyggnad till en- och tvåbostadshus. Se sid. 101.
- Inom den yttre zonen och utanför detaljplan medges bygglov för större tillbyggnad om extra bullerisolering görs, vatten och avlopp kan ges en långsiktigt hållbar lösning samt godtagbar tillfart till fastigheten kan anordnas. Byggnadens utseende och storlek ska anpassas till omgivningen. Se sid. 101.
- När nya områdesbestämmelser upprättats ska byggnader utföras enligt dessa bestämmelser.
- Nya stall kan tillåtas om de uppfyller kraven på avstånd till bostäder och anses lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Byggnaderna ska placeras och utformas så att de anpassas till omgivningen. Se sid 53.





### TECKENFÖRKLARING

#### REKOMMENDATIONER

-  Gräns för utvecklingsområde
-  Inre zon
-  Yttre zon (Precisering av riksintresse för Landvetter flygplats, Trafikverkets beslut 2011-05-05 - influensområde med hänsyn till flygbuller)
-  Götalandsbanan - järnvägs-korridor
-  Sammanhållen bebyggelse enligt redovisning av Samlad bebyggelse i ÖP2002, antagen 2002-01-21

---

## Rekommendationer för Hindås, Rävlanda och Hällingsjö

### Bygglov inom utvecklingsområde

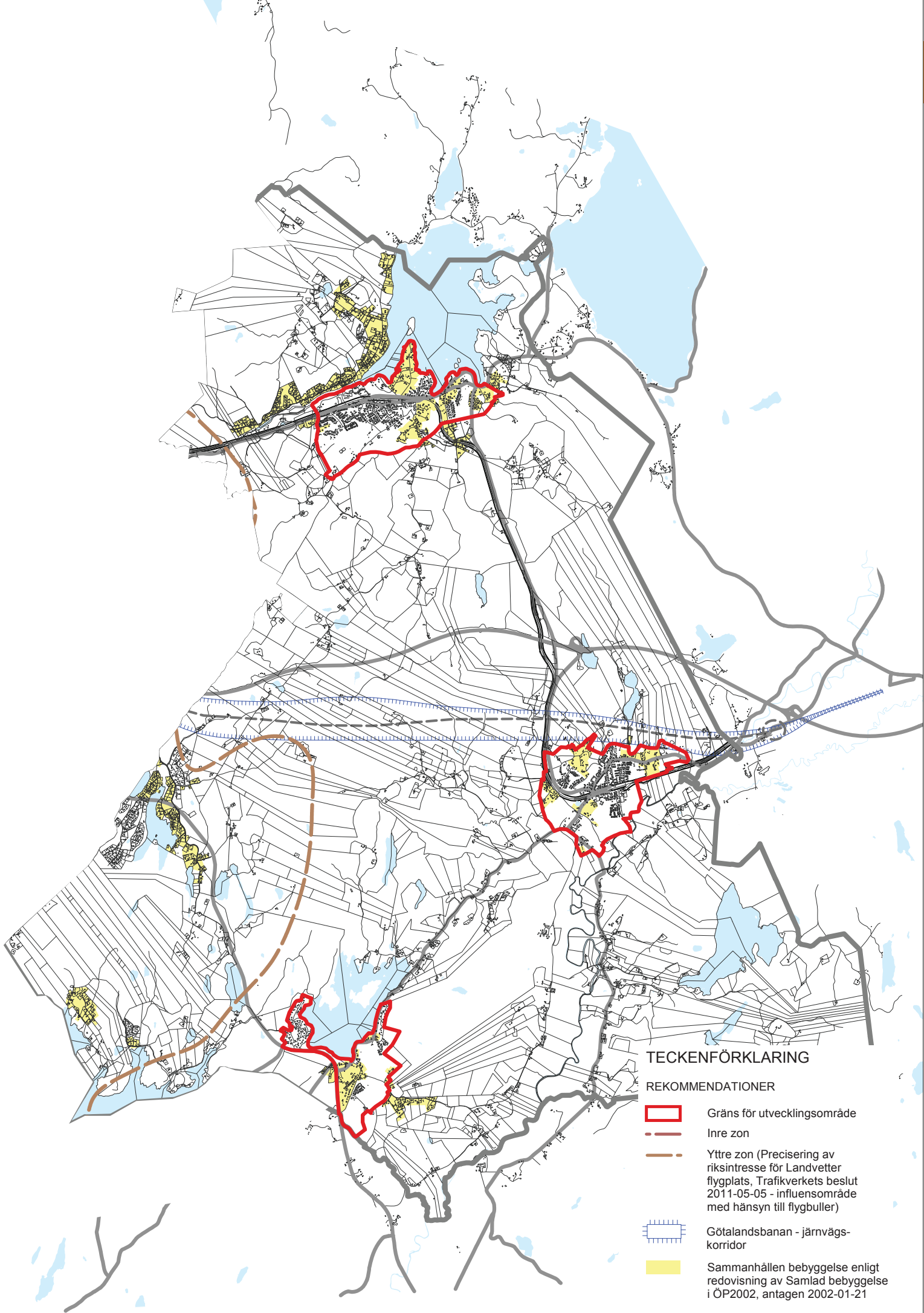
- Bygglov ges enligt gällande detaljplan.
- Bygglov utanför detaljplan ska inte medges för större tillbyggnader för en- och tvåbostadshus.

### Planläggning inom utvecklingsområde

- Lämpligheten av all ny bebyggelse prövas i detaljplan.
- Detaljplaner ska upprättas för förändring av befintliga bebyggelseområden.
- Detaljplaner upprättas efter hand som utbyggnad planeras. Tidsplan anges i det årligen upprättade bostadsförsörjningsprogrammet.

### Bygglov utanför utvecklingsområde

- För områden utan detaljplan medges bygglov för större tillbyggnader om vatten och avlopp kan lösas på ett långsiktigt hållbart sätt samt godtagbar tillfart till fastigheten kan anordnas. Byggnadens utseende och storlek ska anpassas till omgivningen.
- Inom den yttre zonen inom flygplatsens influensområde med hänsyn till flygbuller och utanför detaljplan medges bygglov för större tillbyggnad om extra bullerisolering görs, vatten och avlopp kan ges en långsiktigt hållbar lösning samt godtagbar tillfart till fastigheten kan anordnas. Byggnadens utseende och storlek ska anpassas till omgivningen. Se sid. 101.
- Norr om Mölndalsån i Hindås (Limmerhult, Grönhult, Takkullen) ska nya bostäder inte tillåtas förrän planläggning och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt vägar skett.
- På landsbygden kan enstaka nya bostäder tillåtas om de lokaliseras i anslutning till annan bostadsbebyggelse och kollektivtrafiknära. De måste uppfylla de allmänna kraven i kap. 2 i Plan- och bygglagen. Vatten och avlopp ska lösas på ett långsiktigt hållbart sätt och godtagbar tillfart till fastigheten ska kunna anordnas. Byggnadernas utseende och placering ska anpassas till platsen och omgivande bebyggelse. Se sid. 137.
- I Storåns dalgång ska nya byggnader placeras och utformas enligt gällande områdesbestämmelser. Även andra förändringar ska ske utifrån gällande områdesbestämmelser.
- Nya stall kan tillåtas om de uppfyller kraven på avstånd till bostäder och anses lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Byggnaderna ska placeras och utformas så att de anpassas till omgivningen. Se sid 53.



## TECKENFÖRKLARING

### REKOMMENDATIONER

- Gräns för utvecklingsområde
- Inre zon
- Yttre zon (Precisering av riksintresse för Landvetter flygplats, Trafikverkets beslut 2011-05-05 - influensområde med hänsyn till flygbuller)
- Göteborgsbanan - järnvägs-korridor
- Sammanhållen bebyggelse enligt redovisning av Samlad bebyggelse i ÖP2002, antagen 2002-01-21

