



## Antagande av Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse, daterad 2025-02-20.

Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse, antagen av byggnadsnämnden 2020-03-12 § 64, upphör samtidigt att gälla.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2020-03-12, § 64, antagit en riktlinje för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse. Det föreligger nu anledning att revidera aktuellt dokument. Detta med beaktande av att överinstanser i flera ärenden har frångått nämndens tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse samt att det inom rättspraxis har skett vissa förtydliganden gällande tolkningen av detta begrepp. Nu föreslagen revidering av nämndens riktlinjer ämnas vara i linje med gällande praxis från mark- och miljödomstolarna och följaktligen mindre restriktiv vid tolkningen av vad som utgör sammanhållen bebyggelse.

Av föreslagen ny riktlinje framgår sammantaget att en bebyggelsegrupp i regel utgörs av sammanhållen bebyggelse om den består av 10–20 hus, exklusive mindre anläggningar eller komplementbyggnader som tillhör en huvudbyggnad. Enstaka tomter med byggnader eller mindre grupper av byggnader (tio eller färre), som gränsar till detaljplan eller skiljs åt genom en detaljplan av en väg, gata, parkmark eller likande ytor inom 100 meter kan räknas som sammanhållen bebyggelse. Det samlade intrycket på platsen bedöms med hänsyn till bebyggelsens storlek och utformning samt områdets karaktär, bebyggelsestruktur, fastighetsindelning, bebyggelsen eller områdets känslighet avseende kulturmiljö samt områdets topografi & naturförutsättningar.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-20

Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse, 2025-02-20

Protokollsutdrag 2020-03-12 BN § 64

**Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden har 2020-03-12, § 64, antagit en riktlinje för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse. Det föreligger nu anledning att revidera aktuellt dokument. Detta med beaktande av att överinstanser i flera ärenden har frångått nämndens tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse samt att det inom rättspraxis har skett vissa förtydliganden gällande tolkningen av detta begrepp. Nu föreslagen revidering av nämndens riktlinjer ämnas vara i linje med gällande praxis från mark- och miljödomstolarna och följaktligen mindre restriktiv vid tolkningen av vad som utgör sammanhållen bebyggelse.

Katarina Öryd  
Förvaltningschef

Hanna Ståhl  
Verksamhetschef

§ 64

## Antagande av Riktlinjer för sammanhållen bebyggelse

Dnr BN 2018-1220

### Beslut

Byggnadsnämnden antar arbetsutskottets förslag till *Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse*, enligt nedan:

**Riktlinjer för en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen:**

1. Utgångspunkten för sammanhållen bebyggelse är 10 huvudbyggnader, exklusive komplementbyggnader och mindre anläggningar, fördelade på minst 2 tomtplatser. Byggnader behöver inte enbart vara bostäder, utan kan även vara butiker, industribyggnader eller liknande.
2. 20 byggnader eller fler, enligt ovanstående definition, utgör alltid sammanhållen bebyggelse.
3. Följande förhållanden innebär, med beaktande av plankravet, att 5–10 byggnader normalt är tillräckligt antal i eller i närhet av:
  - a) utvecklingsområde enligt översiktsplan och programområde för fördjupad översiktsplan
  - b) område med särskilda bygglovs-kriterier
  - c) kulturresevat
  - d) riks-och allmänna intressen såsom t.ex. intresse för kulturmiljövård/kulturmiljöprogram
4. Enstaka byggnader, enligt ovanstående definition, som ligger i nära anslutning (inom 100 meter) till planlagt område, ska räknas som sammanhållen bebyggelse.
5. Följande förhållanden bör beaktas för en samlad bedömning
  - e) bebyggelsens storlek och karaktär
  - f) tomtplatsernas storlek och karaktär
  - g) tomtplatsernas eller byggnadernas känslighet avseende kulturmiljön
  - h) områdets topografi
  - i) närhet till grannar
  - j) områdets läge och avstånd i förhållande till tätort, kommunikationer och service (tätorts randzon, naturlig tillväxtriiktning)
  - k) bebyggelsestrycket i område
  - l) behov av samordning av fysiska förhållanden eller gemensamma anläggningar

Justerare



Expedierat/bestyrt

Ovan redovisade riktlinjer är inte juridiskt bindande utan endast vägledande. Ytterst ankommer det på den enskilde att bedöma om sammanhållen bebyggelse föreligger.

### Beskrivning av ärendet

Begreppet sammanhållen bebyggelse får betydelse i samband med detaljplane-kravet, plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 2§ 4 samt vid undantagen från kraven på bygglov för kompletteringsåtgärder på en- och tvåbostadshus, 9 kap. 6§.

Förvaltningen för Plan & Bygg gav hösten 2017 ett uppdrag till advokatfirman Glimstedt att utreda begreppet sammanhållen bebyggelse. Boverket har också förtydligat sin tolkning av begreppet i Kunskapsbanken. Det föreligger ett behov av en gemensam och tydlig tolkning av begreppet som underlättar för fastighetsägare samt vid handläggningen av ärenden. Frågan har främst aktualiserats vid tolkning av när undantaget från lov- och anmälningsplikt inträder. Nu föreslagna riktlinjer gäller i huvudsak denna fråga.

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

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. 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.

Om den aktuella tomten ligger inom sammanhållen bebyggelse måste det 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.

När det gäller undantagen för kompletteringsåtgärder så ligger ansvaret för bedömningen på den enskilde byggherren eller fastighetsägaren. Det är sålunda upp till den som ska bygga att själv bedöma om sammanhållen bebyggelse föreligger när man exempelvis vill göra en liten tillbyggnad. Byggnadsnämnden ska, enligt förvaltningslagen, stå till tjänst med upplysningar. Nämndens bedömning är inte bindande och det är först om åtgärden blir föremål för tillsyn som byggnadsnämnden behöver ta slutlig ställning i frågan.

Justerare

JS. E2

Expedierat/bestyrt



### Definition i PBL och förarbeten angående sammanhållen bebyggelse

Enligt PBL krävs det *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 byggnader, för att det ska vara fråga om sammanhållen bebyggelse.

Termen *parkmark* används inte utanför planlagda områden men definitionen torde dock få tolkas så att ytor som normalt utgör en del av en bymiljö, såsom en kyrkogård, parkeringsplats, samfällid mark av olika slag och andra luckor i bebyggelsen av någon tomtbredds storlek inte ska anses dela upp bebyggelsen i flera grupper.

### Förvaltningens förslag till riktlinjer för en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen

Bygg- och miljöförvaltningen har gjort en samlad utvärdering av advokatfirman Glimstedts utredning och Boverkets handbok. Förvaltningen anser att slutsatserna i Glimstedts utredning i stort sett är relevanta och föreslår följande förslag till riktlinjer för vad som ska tolkas som sammanhållen bebyggelse:

1. *Utgångspunkten är 10 huvudbyggnader, exklusive komplementbyggnader och mindre anläggningar, fördelade på minst 2 tomtplatser. Byggnader behöver inte enbart vara bostäder, utan kan även vara butiker, industribyggnader eller liknande.*
2. *20 byggnader eller fler, enligt ovanstående definition, utgör alltid sammanhållen bebyggelse.*
3. *Följande förhållanden innebär, med beaktande av plankravet, att 5-10 byggnader normalt är tillräckligt antal i eller i närhet av:*
  - a) *utvecklingsområde enligt ÖP06*
  - b) *programområde för fördjupad översiktsplan*
  - c) *område med särskilda bygglovskriterier*
  - d) *serviceorter*
  - e) *kulturresevat*
  - f) *riks- och allmänna intressen såsom t.ex. intresse för kulturmiljövård/kulturmiljöprogram*
4. *Enstaka byggnader, enligt ovanstående definition, som ligger i nära anslutning (högst 100 meter) till planlagt område, ska räknas som sammanhållen bebyggelse.*
5. *Följande förhållanden bör beaktas för en samlad bedömning*
  - a) *bebyggelsens storlek och karaktär*
  - b) *tomtplatsernas storlek och karaktär*
  - c) *tomtplatsernas eller byggnadernas känslighet avseende kulturmiljön*
  - d) *områdets topografi*
  - e) *närhet till grannar*
  - f) *områdets läge och avstånd i förhållande till tätort, kommunikationer och service (tätorts randzon, naturlig tillväxtriiktning)*
  - g) *bebyggelsestrycket i område*
  - h) *behov av samordning av fysiska förhållanden eller gemensamma anläggningar*

Justerare

*JS. E2.*

Expedierat/bestyrt

Ovan redovisade riktlinjer är inte juridiskt bindande utan endast vägledande. Ytterst ankommer det på den enskilde att bedöma om sammanhållen bebyggelse föreligger.

## Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2020-02-26, § 45, förslag: Byggnadsnämnden antar arbetsutskottets förslag till *Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse*, enligt nedan:

### ***Riktlinjer för en sådan sammanhållen bebyggelse där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen:***

1. *Utgångspunkten för sammanhållen bebyggelse är 10 huvudbyggnader, exklusive komplementbyggnader och mindre anläggningar, fördelade på minst 2 tomtplatser. Byggnader behöver inte enbart vara bostäder, utan kan även vara butiker, industribyggnader eller liknande.*
2. *20 byggnader eller fler, enligt ovanstående definition, utgör alltid sammanhållen bebyggelse.*
3. *Följande förhållanden innebär, med beaktande av plankravet, att 5–10 byggnader normalt är tillräckligt antal i eller i närhet av:*
  - a) *utvecklingsområde enligt översiktsplan och programområde för fördjupad översiktsplan*
  - b) *område med särskilda bygglovs-kriterier*
  - c) *kulturresevat*
  - d) *riks- och allmänna intressen såsom t.ex. intresse för kulturmiljövård/kulturmiljöprogram*
4. *Enstaka byggnader, enligt ovanstående definition, som ligger i nära anslutning (inom 100 meter) till planlagt område, ska räknas som sammanhållen bebyggelse.*
5. *Följande förhållanden bör beaktas för en samlad bedömning*
  - m) *bebyggelsens storlek och karaktär*
  - n) *tomtplatsernas storlek och karaktär*
  - o) *tomtplatsernas eller byggnadernas känslighet avseende kulturmiljön*
  - p) *områdets topografi*
  - q) *närhet till grannar*
  - r) *områdets läge och avstånd i förhållande till tätort, kommunikationer och service (tätortsrandzon, naturlig tillväxtriiktning)*
  - s) *bebyggelsestrycket i område*
  - t) *behov av samordning av fysiska förhållanden eller gemensamma anläggningar*

Justerare

*Jo. El.*

Expedierat/bestyrt

Ovan redovisade riktlinjer är inte juridiskt bindande utan endast vägledande. Ytterst ankommer det på den enskilde att bedöma om sammanhållen bebyggelse föreligger.

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-01-23, förslag: *Byggnadsnämnden antar förvaltningens förslag till Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse, daterat 2020-01-23, som sitt eget.*

Advokatfirman Glimstedt utredning

Utdrag ur Boverkets handbok Kunskapsbanken

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga arbetsutskottets förslag, och att byggnadsnämnden bifaller det.

### **Bilagor**

Advokatfirman Glimstedt utredning, daterad december 2017

Utdrag ur Boverkets handbok Kunskapsbanken

Justerare

th. Sn

Expedierat/bestyrt



Kungsbacka

# Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse

2025-02-20

---

<b>Dokumentegenskaper:</b>	Titel: Riktlinjer för tolkning av begreppet sammanhållen bebyggelse
<b>Beslutad av:</b>	Byggnadsnämnden, XXXX § XXX
<b>Gäller från:</b>	2025-04-24
<b>Ansvarig förvaltning:</b>	Bygg- och miljöförvaltningen
<b>Kontakt:</b>	Kungsbacka direkt 0300-83 40 00   <a href="mailto:info@kungsbacka.se">info@kungsbacka.se</a> Kungsbacka kommun, 434 81 Kungsbacka <a href="http://www.kungsbacka.se">www.kungsbacka.se</a>

---



## **Riktlinjer för bedömning av sammanhållen bebyggelse, där bygglov eller anmälan behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen:**

En bedömning om en bebyggelsegrupp utgör sammanhållen bebyggelse ska alltid göras utifrån ett samlat intryck med hänsyn till de förhållanden som anges under punkten 4.

1. En bebyggelsegrupp utgörs i regel av sammanhållen bebyggelse om den består av 10-20 hus, exklusive mindre anläggningar eller komplementbyggnader som tillhör en huvudbyggnad. För att räknas som sammanhållen bebyggelse behöver byggnaderna vara fördelade på minst två tomtplatser, tomterna ska gränsa till varandra eller skiljas åt av en väg, gata, parkmark (naturmark), eller likande ytor. Byggnader behöver inte enbart vara bostäder utan kan även vara butiker, industribyggnader eller liknande.
2. En bebyggelsegrupp med fler än 20 hus enligt definitionen ovan, bedöms alltid utgöra en sammanhållen bebyggelse.
3. Enstaka tomter med byggnader eller mindre grupper av byggnader (tio eller färre), som gränsar till detaljplan eller skiljs åt genom en detaljplan av en väg, gata, parkmark (naturmark), eller likande ytor (inom 100 meter), kan räknas som sammanhållen bebyggelse.
4. Det samlade intrycket på platsen bedöms med hänsyn till följande:
  - bebyggelsens storlek, utformning och områdets karaktär
  - bebyggelsestruktur och fastighetsindelning
  - bebyggelsen eller områdets känslighet avseende kulturmiljö
  - områdets topografi och naturförutsättningar

Ovan redovisade riktlinjer är endast vägledande och inte juridiskt bindande.

I rådgivning kan bygg- och miljöförvaltningen vägleda kring om en fastighet ligger inom sammanhållen bebyggelse eller inte, men det är alltid den enskilde som planerar att bygga som ansvarar för att avgöra om det är sammanhållen bebyggelse eller inte.

Möjligheten finns även för den som vill bygga att ansöka om bygglov för åtgärder som inte kräver tillstånd enligt 9 kap. 14 § plan- och bygglagen.