

## Sammanhållen bebyggelse



Radbyn Lilla Frö

## Bakgrund

### Ny plan- och bygglag

Den 2 maj 2011 började en ny Plan- och bygglag att gälla. I och med detta ändrades den tidigare beteckningen från PBL 1987 "samlad bebyggelse" till begreppet "sammanhållen bebyggelse".

*"Sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark" (PBL 1 kap 4§)*

*"Tomt: 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 användas för avsett ändamål" (PBL 1 kap 4§)*

*"Bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader" (PBL 1 kap 4§)*

*"Byggnad: 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 är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den" (PBL 1 kap 4§)*

*"Byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning" (PBL 1 kap 4§)*

*"I propositionen 2009/10:170 sid 143 kan man läsa sig till vad som avses med en samling. För att undvika tillämpningsproblemet med den dubbla innebörden av termen "bebyggelse" bör termen i den nya lagen begränsas till innebörden "en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader". Med en samling avses då minst tre byggnader. Det Boverket tar fasta på i propositionstexten är att det krävs ett antal om tre för en "samling". (Boverket)*

*"Sammanhållen bebyggelse skulle då vara där det finns minst två tomter, som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark, och att det på vardera tomten finns minst tre byggnadsverk varav minst en byggnad." (Boverket)*

*"Det krävs inget bygglov för ekonomibyggnader för jordbruk/skogsbruk inom sammanhållen bebyggelse. I och med detta krävs det inte heller något rivningslov eller en anmälan om rivning." (Boverket)*

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens beslutade den 9 augusti 2011, § 223 att det befintliga beslutsunderlaget för vad som är samlad bebyggelse enligt tidigare Plan- och bygglag skall gälla som beslutsunderlag tillsvidare för vad som i nya

lagstiftningen räknas som "sammanhållen bebyggelse". Kommunstyrelsen beslutade också att förvaltningen skulle ta fram ett nytt förslag till vad som skall ingå i "sammanhållen bebyggelse" enligt den nya lagen.

## Regler

### Inom "sammanhållen bebyggelse":

Inom "sammanhållen bebyggelse" gäller utökad bygglovsplikt, vilket innebär att all ny- om och tillbyggnation kräver bygglov med undantag av jord- och skogsbrukets ekonomibyggnader som är befriade. Till jord- och skogsbrukets ekonomibyggnader räknas byggnader som är direkt kopplade till jord- eller skogsbruket. De jord- eller skogsbruksverksamma personernas bostäder, gäststugor eller personbilsgarage räknas inte som ekonomibyggnader.

Det finns inget planmaterial som reglerar byggrätter, fasadmateriell eller liknande inom "sammanhållen bebyggelse", eftersom dessa områden ligger utanför planlagt område. Den enda generella och fasta regeln är att ny-, till- och ombyggnation betraktas som avvikelse om avståndet är mindre än 4,5 meter till tomtgräns. Vill man bygga närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs godkännande från berörd granne. Kommunens bygglovsavdelning gör en bedömning av bygglovet och i de allra flesta bygglovsärenden blir grannarna tillfrågade. I bygglovet görs en samlad bedömning av förslaget utifrån olika aspekter såsom utformning, byggnadstekniska krav och placering på tomten osv.

### Utanför "sammanhållen bebyggelse":

Utanför "sammanhållen bebyggelse" gäller också bygglovsplikt, men det är tillåtet att uppföra komplementbebyggelse som t.ex. garage och uthus utan lov, under förutsättning att bebyggelsen inte dominerar över huvudbyggnaden på tomten. Det är också tillåtet att bygga till huvudbyggnaden en gång utan lov, om utbyggnaden inte överstiger 30 procent av den ursprungliga byggytan. Efter 10 år vinner byggnationen laga kraft. Det kan vara svårt att bedöma hur många gånger en byggnad byggts till och när.

## Förslag

Valet av vilka samhällen, radbyar och övriga byar som bör ingå i "sammanhållen bebyggelse" har gjorts utifrån upplevelser och erfarenheter på plats samt utifrån studier av kartor och flygbilder.

Avgränsningen var en exempelvis en by börjar och slutar, d.v.s. ”vilka byggnader som hör till byn”, har gjorts utifrån upplevelser och erfarenheter på plats samt utifrån studier av kartor och flygbilder.

De samhällen, radbyar och övriga byar som bedöms ingå i ”sammanhållen bebyggelse” visas på bifogade kartor.

### Kriteriet för ”sammanhållen bebyggelse”

1. Bebyggelsegrupp om minst 10 bostadshus där bostadshusen inte ligger mer än 150 meter ifrån varandra. Detta gäller oavsett om delar av bostadshusen ligger inom eller utanför planlagt område.

### Förslag radbyarna

Samtliga radbyar i kommunen är självklara delar av landskapet och en betydande andel ligger inom världsarvet Södra Ölands odlingslandskap. Radbyarna är utmärkande för kommunen och Öland, precis som väderkvarnarna. Radbyarna har många rumsliga kvalitéer som är mycket viktiga att vårda, bevara och utveckla för framtiden. I de flesta radbyarna bedrivs olika verksamheter och det är populärt att besöka dem under olika aktiviteter, såsom Skördefesten, Öland Spirar osv. Dessa evenemang och verksamheterna möjliggörs till stor del tack vare jordbruket och radbyarnas rumsliga kvalitéer som gör dem till attraktiva platser att vistas i, besöka, återkomma till och färdas igenom. De har därför stor betydelse för både de permanentboende som för besöksnäringen.

Ur ett nationellt och internationellt perspektiv är radbyarna mycket unika och berättar om hur vi levt och lever utifrån de förutsättningar som platsen ger och hur den förhåller sig till omgivningen. Radbyarnas bebyggelse har mycket lång kontinuitet av att ligga på eller i direkt anslutning till höga punkter, såsom den västra landborgen och de östra strandvallarna. Radbyarnas lägen har främst praktiska förklaringar, men ger också en uppsjö av rumsliga kvalitéer och bidrar till en anknytning till plats med bland annat utsikt över öppna odlade marker, hav och täta byggda rum med vindskyddade gårdsrum och omslutande bygator med portar. Radbyarnas bebyggelse ligger sammanhållet och tätt i landskapet, vilket är en förutsättning för de vidsträckta öppna markerna utanför bebyggelsen.

Det finns ett fåtal mindre radbyar i Mörbylånga kommun och många av dem är belägna mer eller mindre ute på Stora Alvaret eller i skogsområdet Mittlands-skogen. Dessa mindre radbyar bör självklart också ingå i ”sammanhållen bebyggelse”, då också de har stor betydelse för hela landskapsbilden. Antalet byggnader eller antalet bostadshus har generellt ingen betydelse för om radbyarna har kulturhistoriska värden eller inte. Boverket tar fasta på att två tomter som angränsar till varandra eller skiljs åt av väg, gata eller parkmark och att det på

vardera tomten finns minst tre byggnadsverk, varav minst en byggnad, kan vara "sammanhållen bebyggelse". Många kommuner hänvisar till kulturhistoriska värden, bebyggelsestryck och närheten till tätort när man motiverar vilka bebyggelsemiljöer som ingår i "sammanhållen bebyggelse" och därmed av utökad bygglovsplikt.

*"Radby, benämning på en by vars gårdsbebyggelse ligger i rad på endera eller båda sidorna om en väg. Under medeltiden var en planmässig anläggning av radbyar vanlig i Europa dels i marsklandet vid nordsjökusten, dels i tyska kolonisationsområden i östra Mellaneuropa. I Danmark och Sverige uppstod radbyformen vanligen genom planmässig reglering enligt medeltida lagar av by i solskifte. Radbyar har också bildats där gårdar av praktiska skäl byggts vid väg eller vattendrag. I Sverige är radbyar mest markant bevarade på Öland."*  
(Nationalencyklopedin)

*"Radbyn är en medeltida byform som i övriga Sverige till största delen har försvunnit. Men som finns kvar på Öland."* (Länsstyrelsen)

*"Under medeltiden, cirka 1100-1400 e.Kr., delades marken på Öland upp i dels bytomter och inägojord som bestod av ängar och åkrar, dels utmark som användes för bete. Så kallade radbyar uppfördes i "laga läge", något som vid den här tiden var vanligt i hela östra Sverige. Principen för en radby var att tomternas bredd mot den genomlöpande bygatan motsvarade det antal andelar som respektive gård hade i byn. Gårdstypen är oftast götisk med en karaktäristisk kringbyggd tomt uppdelad på mangård och fägård."*  
(Riksantikvarieämbetet)

*"Det finns mycket att se och uppleva på södra Öland. Sädesfälten som rullar ut mot havet nedanför borgkanten i väster, det vidsträckta alvaret mitt uppe på ön och de låga strandängarna i öster. Där finns radbyarna som aldrig skiftats, utan ligger som ett pärlband av hus längs med vägen, badstränderna av sten och lundarna där du kan plocka svamp på hösten."* (Naturvårdsverket)

## Förslag övriga byar och samhällen

De övriga byar (ej radbyar) och samhällen som bedöms ingå "sammanhållen bebyggelse" utgörs av minst 10 bostadshus som inte ligger längre ifrån varandra än 150 meter.

Bostadshuset ligger i samtliga byar blandade med lador, logar, uthus och andra komplementbyggnader, varför också dessa bör ingå i den "sammanhållna bebyggelsen".

Mörbylånga 2014-12-09

Julia Krus  
Planarkitekt

Marie-Christine Svensson  
Stadsarkitekt

