

**MBN § 79****Riktlinjer för byggnation utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse**

Dnr 2019/156.MBN

**Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att revidera tidigare beslutad riktlinje §54 från 2019-06-10 med följande förslag:

- Anmälningssplikt för åtgärden, dock kostnadsfri från bygglov eller anmälan.
- Karta erfordras enligt reviderad riktlinje från 2022-11-11, Dnr. 2018/169.
- Lägeskontroll erfordras för lovbefriade byggnationer.

Reviderad riktlinje träder i kraft 2022-11-12.

**Bakgrund och sammanfattning**

Miljö- och byggnadsnämnden har sedan tidigare beslutat om riktlinjer för lovbefriade byggnationer utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.

Miljö- och byggenheten får ett tjugotal frågor årligen om kommunens lovbefriade riktlinje som kommuninvånare önskar använda sig utav. Som en följd av riktlinjen uppkommer byggnader i Markaryds kommun som myndigheten inte har någon vetskap om eller dokumentation över. Detta leder till att fastighetsägare kan utnyttja lovbefrielsen flertalet gånger utan miljö- och byggenhetens vetskap. Fastighetsägaren ges här rätt till valfri placering, dvs att placera byggnaden efter egen uppfattning där man med lätthet åsidosätter närheten till allmän väg vilket, närmaste tomtgräns och till närmsta strandlinje. Detta leder i sin tur till allvarliga trafiksituationer, skapar olägenhet till närmsta granne samt kan strida mot strandskyddsavståndet på 100m.

För lovbefrielse har nämnden den 10 juni 2019 beslutat om följande:

- Att tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad på max 50% av befintlig byggnadsarea dock max 50m<sup>2</sup> får byggas utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse utan bygglov. Åtgärden avser byggnad i endast en våning och nockhöjd ska understiga befintlig huvudbyggnads nockhöjd.

- Att nybyggnad av komplementbyggnad på 80 m<sup>2</sup> ska få uppföras utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse utan bygglov.
- Att tillbyggnad av huvudbyggnad och ny- eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska gälla för alla verksamhetskategorier och inte enbart bostadshus.
- Att till- och nybyggnad i omedelbar närhet av huvudbyggnad tillåts, om åtgärden inte sträcker sig närmare tomtgräns än 4,5 m.

Den 8 september 2020 rapporteras in en sammanställning till miljö- och byggenheten över nytillkomna byggnationer i Markaryds kommun. Sammanställningen redogörs i en excelfil baserat på Lantmäteriets utförda flygfotografier från 2014 och fastighetskarta från 2017.

Samtliga areor större än 2 kvm finns registrerade.

För nya byggnader finns 1870 st objekt registrerat. Hit räknas fristående byggnader, såsom huvudbyggnader och komplementbyggnader.

För tillbyggnader finns 5016 st objekt registrerade. Hit räknas skärmtak, takutsprång, tillbyggnad av bostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad.

För en uppskattning av mörkertalet har en avstämning gjorts gentemot antalet inkomna bygglovsärenden mellan år 2010 till 2022 som landar på ca 1800 st.

Viss osäkerhet råder då sökning i miljö- och byggenhetens äldre ärendehanteringssystem "Evolution" där särskild sökning är begränsad. Skillnaden mellan sammanställning i excelfilen och inkomna ärenden är  $(5016+1870-1800=)$  5086st (över 2 kvm). Härav har vi gjort en uppskattning för all byggnation över 15 kvm och hamnar då på ca 800 st.

För att miljö- och byggenheten liksom övriga tekniska förvaltningen ska inneha korrekt och tillförlitlig information om byggnadernas placering på fastigheterna bedömer enheten att det är lämpligt att ställa krav på lägeskontroll, d.v.s. en gps-inmätning tillkomna byggnaders faktiska placering. Om byggnaden önskas placeras närmare allmän väg eller tomtgräns än 10 m erfordras utstakning. Detta med anledning av främst trafiksiktligheten men även att byggnaden ska få erhålla en lämplig placering utan att ge upphov till olägenhet.

I övrigt erfordras en mindre korrigerande i tidigare beslutstagande vid punkt 1 i beslutstexten där texten behöver ändras från formuleringen "nockhöjden ska understiga befintlig huvudbyggnads" till att "nockhöjd inte får överstiga befintlig huvudbyggnads nockhöjd". Detta tolkas som att en tillbyggnad inte får vara lika hög som befintlig huvudbyggnad utan att dess nockhöjd behöver

vara lägre. Syftet här är givet att en tillbyggnad ur formgivningens och estetikens synvinkel följer huvudbyggnadens huvuddrag för en enhetlighet.

Ur bygglovssynpunkt blir åtgärden fortfarande kostnadsfritt. Enda sökande gör i aktuellt fall är att lämna in en ifylld anmälningssblankett där bla. storlek och vad för sorts byggnad man uppför samt en tillhörande situationsplan. Överskrider storleken vad som är bygglovsbefriat kommer sökande att upplysas om att bygglovsplikt råder. För lägeskontroll utgår dock en kostnad utifrån gällande plan- och bygglovstaxa.

### **Dagens sammanträde**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att revidera tidigare beslutad riktlinje §54 från 2019-06-10 med följande ändringar. Anmälningssplikt för åtgärden, dock kostnadsfri från bygglov eller anmälan. Karta erfordras enligt reviderad riktlinje 2022 § 78, samt att lägeskontroll erfordras för lovbefriade byggnationer.

Reviderad riktlinje träder i kraft 2022-11-12.

### **Beslutsunderlag**

MBN § 54, Dnr. 2019/156	2019-06-10
MBN § 56, Dnr. 2018/169	2019-06-10
Excel, icke registrerade byggnader	2020-09-08
Tjänsteskrivelse	2022-10-28

### **Beslutet expedieras till:**

Miljö- och byggenheten