

Principer för nybyggnad och tillbyggnad *utom* detaljplan i Kungsbacka kommun

Antagen av BN 2020-02-20, § 37

Att utgå från platsen är grundläggande oavsett vad eller var man bygger. Även om det vid ny- och tillbyggnad utom detaljplan inte finns några planbestämmelser att hålla sig till, finns det flera förhållanden som ger en ram för huset bör *se ut*. I plan- och bygglagen, (PBL) 2 kap 6§ beskrivs att hänsyn ska tas till landskapsbild och att form och färg på huset ska vara estetiskt tilltalande. 8 kap 1§, 9§ handlar om hur byggnaden anpassas till och hur den påverkar omgivningen. Kommunen har utvecklat arkitekturprogram som ger närmare råd om placering, utformning och utförande. Utöver det finns följande råd vid nybyggnad och tillbyggnad utom plan:

1. Jämför med omgivande detaljplaner

Där det finns detaljplaner i angränsande områden är det lämpligt att snegla på bestämmelserna i dessa. För fastigheten bör gälla ungefär samma byggrätt som omgivande detaljplaner medger.

2. Praxis ger råd vad som kan vara rimlig storlek

Genom åren har det vuxit fram en praxis för hur planer och därmed småhusbebyggelsen bör utformas.

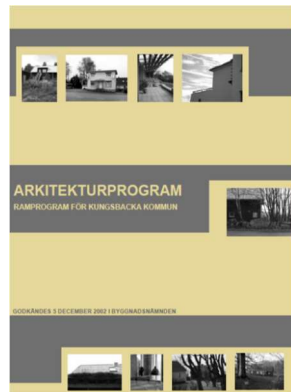
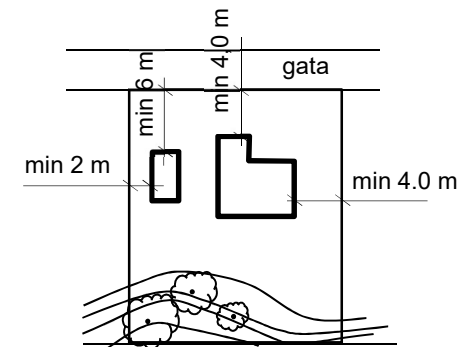
OBS! Vid nybyggnad i ensliga lägen på landet är det inte alltid som nedanstående råd kan tillämpas. Ta kontakt med bygglovsavdelningen och utifrån aktuellt arkitekturprogram diskutera vad som är lämpligt.

Antal hus

På varje fastighet tillåts vanligtvis en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

Avstånd till gräns och gata

Bilden till höger anger avstånd som i de flesta fall är bra att följa.



Arkitekturprogram – ramprogram för Kungsbacka handlar om kommunens byggnadsmiljöer. Den ger allmänna råd om vad som är viktigt att tänka på vid husutformning. Programmet finns på kommunens hemsida.



Delprogram för Kungsbacka innerstad, östra kommundelarna, Anneberg m fl finns framtaget.

För grupphusområden som Vallda Heberg finns råd och riktlinjer.

Byggnadsarea

Byggnadsarean begränsas i normalfallet till maximalt 300 m^2 därav fristående garage eller uthus på högst 70 m^2 . Hur stor byggnadsarea som tillåts handlar mycket om storleken på hus i omgivningen och om byggnaden uppförs i 1, $1\frac{1}{2}$ eller 2 våningar.

I Kungsbacka kommun är tomter ofta större än 1000 m^2 och över. På större fastigheter i avskilda lägen utanför sammanhållen bebyggelse kan komplementbyggnader över 70 m^2 prövas. För tomter under 1000 m^2 bör den totala byggnadsarean vara maximalt 200 m^2 .

Höjder

Principen för bygglov utom plan är att titta på landskapet och övrig bebyggelse i området för att hitta en rimlig höjd för huset.

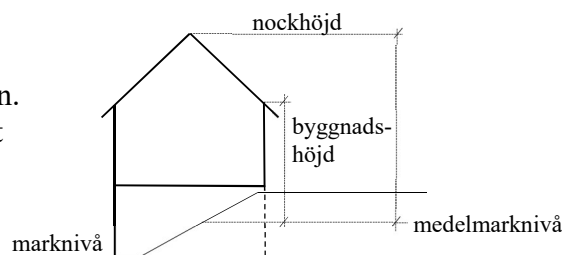
Normalt är tvåvåningshus inte vanligt förekommande i det halländska kustlandskapet men kan passa in i delar av inlandet.

Inom område med exponerat läge i landskapet är det extra viktigt att hålla nere nockhöjd och byggnadshöjd. Till exempel är det vid kusten ofta lämpligt att första radens hus håller en lägre höjd.

I mindre känsliga områden kan nockhöjden vara upp till 8 m och byggnadshöjden ca 5 m. Höjderna på hus i stationssamhällena är ungefär så stora. I dessa områden passar ofta lite högre hus.

Komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden och bör därför ges en lägre byggnadshöjd och nockhöjd än huvudbyggnaden. I de fall där huvudbyggnaden är liten är det lämpligt att arean på komplementbyggnaden inte är större än halva huvudbyggnadens yta.

Nockhöjd och byggnadshöjd bör anpassas till omgivningen. I känsliga lägen är det viktigt att hålla nere höjderna.



Utdrag ur Plan och bygglagen. PBL (2010:900)

2 kap 6§ Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader:

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller

8 kap 1§ En byggnad ska:

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

8kap 9§ En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att:

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.