

BYGGNATION I HAVERDALSBYN – VAD GÄLLER?

Att ha en stuga i Haverdalsbyn innebär att vara del av en kulturhistoria. Våra stugor ligger några hundra meter från hav och naturreservat – en fantastisk plats. Men de är samtidigt begränsade av en detaljplan från 1970-talet, av att stugorna ingår i en och samma fastighet/tomt och av att det finns kulturhistoriska värden som vi är skyldiga att värna. Dessutom bor vi tätt och behöver visa stor hänsyn till varandra och till områdets begränsningar.

Den här texten är framtagen av styrelsen under 2023 i dialog med stadsbyggnadskontoret i Halmstad. Vi har framförallt haft kontakt med anna.ginstmark@halmstad.se, men även med avdelningschef kim.ferm@halmstad.se. Texten uppdateras i takt med att ny information inkommer (notera datum och version i sidhuvud). Välkommen att höra av dig om du har frågor eller synpunkter: info@haverdalsbyn.se.

En fastighet – en tomt

Haverdalsbyn är en ekonomisk förening där föreningen äger fastigheten Haverdal 39:40 och medlemmarna har en andel i föreningen. Denna andel är knuten till en adress och inte till en viss yta.

Varje medlem äger sin byggnad och disponerar en yta runt om. Vardagligt kallas det för "egen tomt", men det finns i juridisk mening bara en enda stor tomt (fastighet), inga egna tomter. Det finns heller inga fasta gränser för var dessa privat disponerade ytor går. De är i stället grundade på praxis och överenskommelser. Är du osäker på vilken yta du disponerar eller inte överens med din granne, kontakta styrelsen så kan vi berätta mer.

Detta är särskilt viktigt att prata med grannar om vid förvärv och försäljning av stuga eftersom gränserna inte alltid är markerade, utan snarare bygger på tysta överenskommelser som spelar stor roll för hur man rör sig runt stugan och använder trädgården. Det gäller särskilt Götaplatsen där stugorna också ligger tätare än det initialt var planerat och det inte alltid finns häckar/staket mellan stugorna.

Detaljplanen avgör hur fastigheten får bebyggas

Den detaljplan som reglerar Haverdalsbyn går att ladda ner här:

<https://karta.halmstad.se/files/detaljplaner/1380K-P625.Planbeskrivning.pdf>

Den ursprungliga detaljplanen för området upprättades 1950 och uppdaterades 1977. Det är fortfarande den som gäller. Styrelsen har under årens lopp varit i kontakt med kommunen med önskemål om en uppdatering. Ett förslag till ändring lades fram 1993, men vann aldrig laga kraft. Det finns inte heller idag några indikationer på att ändringar kommer ske inom överskådlig framtid. Ur ett kommunperspektiv är en fritidsby en lågt prioriterad fråga.

Enligt detaljplanen får stugorna i Haverdalsbyn uppta 60 kvm byggnadsarea (BYA), bortsett från Götaplatsens stugor som endast får vara 30 kvm. Observera att BYA motsvarar den yta som byggnaden gör avtryck på mark (inklusive fasadklädsel och taklagda uteplatser etc.) och inte, som många tror, boytan (BOA) som bygger på inomhusmått. Följaktligen innebär det att Götaplatsen har stor skillnad mellan BYA och BOA på grund av sin form.

Dispenser från detaljplan – tidsbegränsade undantag

Under årens lopp har byggnadsnämnden gett dispenser, vilket gör att flera stugor avviker från detaljplanens krav. Det gäller t.ex. Götaplatsen där dispens om ytterligare ca 20 kvm gavs under åren 1972–1991 (kök/wc + uterum med snedtak tilläts) och övriga stugor som 2006 fick dispens om 11 kvm överyta. Det är alltså en dispens i efterhand för redan gjorda tillbyggnader, inte för kommande. Idag ges inga dispenser gällande yta. Såvitt styrelsen förstår beror det dels på att plan- och bygglagen

(PBL) blivit hårdare, dels på att fastigheten ses som en helhet vilket innebär att, som bygglovshandläggaren uttryckt det i vår dialog, "kvoten för undantag är mer än full". Detta innebär att det *inte* går att titta på grannen och tänka att "fick de lov så får vi". För den som inte nyttjade dispensen när det begav sig är det för sent och det som tilläts då kommer inte att tillåtas nu.

Plan- och bygglagen är överordnad stadgar

Byggnader i Haverdalsbyn bedöms enligt PBL. Det är alltså byggnadskontoret som gör bedömningar och som utövar tillsyn. Det finns fasta tider för bygglovsrådgivning via telefon, men det går också att enkelt boka en tid: [Bygglovsrådgivning - Halmstads kommun](#). För att få korrekta svar på dina frågor är det viktigt att du anger att stugan tillhör Haverdal 39:40 och alltså inte kan bedömas som vilken byggnad eller fritidshus som helst. Se 9 kap 2§ i PBL för vad som är bygglovspliktiga åtgärder: [Bygglov för ändring av byggnaders yttre utseende - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Stadgar reglerar det som vi råder över

Föreningens stadgar beslutas av medlemmarna vid årsstämma. De är underordnade PBL och detaljplanen. Det har funnits önskemål bland medlemmar om att ändra stadgarna, men de har inte gått att tillmötesgå eftersom föreningen inte kan vara generösare än lagstiftningen. Stadgarna hittar du här, se §17 [Stadgar | Haverdalsbyn](#). Föreningens årsmöte kan dock besluta om *strängare* stadgar än lagstiftningen om så skulle önskas.

Kulturmiljövärde

Haverdalsbyn är ett av många fritidshusområden som skapades på 1950-talet. Enligt Riksantikvarieämbetet tillhör området klass C. Det finns inga juridiskt fastställda ramar för vad de olika klassificeringarna innebär, utan det är en bedömningsfråga för kommun och länsstyrelse i varje enskilt fall. Det är dock en juridiskt bindande klassificering. Förenklat innebär Klass A att allting i byggnaden är skyddat, inklusive inredning. Klass B rör sig mest kring bevarande av byggnadens exteriör. Klass C handlar om bevarande av karaktär, helhetsintryck, en hel miljö, funktion, historik etc. Klass C-byggnader och -miljöer skyddas till exempel genom PBL (8:14 och 8:17 §) gällande underhållskrav, varsamhetskrav och förvanskningförbud.

Läs mer här:

<https://bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/byggnad/visaVardering.raa?byggnadId=21420000031931&page=vardering&varderingParent=BYGGNAD>
<https://museumhalland.se/kulturmiljo-halland/byggnadsvard/bebyggelseinventering/>

Vad gäller vid ny- eller ombyggnation?

Styrelsen är företrädare för fastigheten. När du står inför ny- eller ombyggnation (renovering) **ska** du alltså kontakta styrelsen via info@haverdalsbyn.se för att be om fastighetsägarens godkännande. Styrelsen delar med sig av de råd och den kunskap de besitter och tar beslut kring de frågor som inte omfattas av PBL, det vill säga regleras av föreningens stadgar. I många fall är styrelsens svar att styrelsens godkännande inte räcker, utan att bygglovsansökan krävs, eller att stugägaren behöver efterhöra med kommunen hur de bedömer frågan. Om du undrar hur styrelsen ställt sig till en om- eller nybyggnation får du gärna höra av dig på mejl.

Självklart förankrar du också det du vill förändra med dina grannar och följer föreningens [Ordningsföreskrifter \(1\).pdf](#).

Vad händer vid olovlig byggnation?

Det finns byggnationer i Haverdalsbyn som enligt styrelsens bedömning är olovliga. En del sådana byggnationer kommer inte till styrelsens kännedom, andra sker trots avslag. En del medlemmar gör

fel utan att de själva förstått det, andra gör det medvetet för att "tänja på gränserna". Det bidrar till osämja mellan grannar, men kan också bidra till exempelvis brandfarliga lösningar.

För styrelsen är de olovliga byggnaderna ett dilemma. Att driva rättsliga processer gentemot medlemmar skulle inte bara bli kostsamt för föreningen (expertis behöver anlitas och mycket tid läggas på underlag och processer), utan även vara etiskt utmanande eftersom det finns så många avvikelser i byn och det saknas en gedigen dokumentation över de 107 stugornas godkända och icke godkända avvikelser, som skett över många decennier: Vilka avvikelser skulle styrelsen fokusera på? Hur långt tillbaka i tiden skulle de gå för att det skulle anses rättvist? Styrelsen ser det därför som mer rimligt att hänvisa medlemmarna till kommunens tillsynsansvar. Det är mycket enkelt att göra en anmälan (även anonymt): [Olovligt byggande eller ovårdad tomt – gör anmälan - Halmstads kommun](#) Kommunen kan ålägga en medlem med rättelseföreläggande (krav på att riva/återställa byggnaden) i kombination med sanktionsavgift. Det handlar om avgifter som kan uppgå till ca 200 000 kronor med anledning av kulturmiljövärdet.

Ett "svartbygge" kan alltså både innebära att grannar utsätts för fara när byggnadskontorets kvalitetsgranskning (via bygglovsansökan) uteblir och en rejäl kostnad. Sanktionsavgiften gäller oavsett om byggnaden rivs eller inte.

Häckar och staket

Som nämnts finns inga juridiska tomtgränser inom Haverdalsbyn – stugorna delar istället på en gemensam tomt. Det har funnits önskemål om att stycka av området, men det är med dagens detaljplan inte möjligt (och även om det var möjligt skulle det vara praktiskt svårt, inte minst på Götaplatsen). Runt området och utmed vissa gemensamhetsytor har föreningen häckplanteringar. Dessa sköts gemensamt vid städdag och upphandlad trädgårdstjänst. Därutöver har de flesta stugor egna häckar eller staket för att markera en yta runt stugan. Gränserna markerar, som nämnts, inte någon särskild storlek, utan har formats över tid genom praxis och överenskommelser mellan grannar. Anser du och dina grannar att det finns anledning att flytta dessa gränser lyfter ni frågan till styrelsen, som bland annat har att ta ställning till hur det påverkar framkomlighet och gemensamhetsytor.

Det finns inga bestämmelser kring häckars höjd, men däremot för staket som blir bygglovspliktiga om de överstiger 110 cm, se [Staket, plank eller mur - Halmstads kommun](#)

Trall/altan

De allra flesta stugor har en altan. Hur stor den ska vara eller var den ska ligga är inte reglerat i stadgar eller ordningsregler, utan avgörs på samma sätt som var tomtgränser ska gå, alltså genom praxis och överenskommelser mellan grannar. Du behöver själv ta reda på om din altan är bygglovspliktig eftersom det finns flera saker att förhålla sig till, läs mer här: [Altan - Boverket](#)

Uteum och skärmtak

Uterum och skärmtak kan i vissa fall vara bygglovsbefriat, men det besked som styrelsen fått från byggnadskontoret i juni 2023 är att det *inte* gäller Haverdalsbyn eftersom fastigheten inte uppfyller de kriterier som krävs för att falla inom ramen för bygglovsbefriad åtgärd (eftersom stugorna tillhör en och samma fastighet). Styrelsen uppmanar därför alla att ansöka om bygglov även för denna typ av byggnation. Notera också att uterum och skärmtak räknas in i BYA.

Friggebodar och Attefallsregler

Frågan om friggebodar – och sedermera Attefallsregler – har varit omdebatterad i Haverdalsbyn. Enligt stadgarna får inte "friliggande förråd eller andra typer av sk friggebodar" uppföras. Ändå finns det såvitt styrelsen känner till en handfull friggebodar på fastigheten. Den första byggdes på 1990-talet, den senaste på 2020-talet. Ingen av dem är godkända av styrelsen. Byggnadskontorets

bedömning är att varken friggebods- eller Attefallsregler är tillämpliga i Haverdalsbyn. Det beror på att vår fastighet *inte* uppfyller kraven i PBL (eftersom stugorna tillhör en och samma fastighet), men också på att detaljplanen omöjliggör det (se §7 mom3, sidan 8 i <https://karta.halmstad.se/files/detaljplaner/1380K-P625.Planbeskrivning.pdf>), liksom kulturmiljöklassificeringen. De önskemål som framförts av medlemmar, om att ändra stadgarna och tillåta friggebodar, är alltså *inte* möjliga för föreningen att tillmötesgå – frågan ligger utanför föreningens handlingsutrymme.

Förråd, redskapsbodar, skjul

Enligt detaljplanen får inte "uthus eller annan gårdsbyggnad" uppföras (se §7 mom3, sidan 8 i <https://karta.halmstad.se/files/detaljplaner/1380K-P625.Planbeskrivning.pdf>). Enligt stadgarna finns en liknande skrivelse om "friliggande förråd eller andra typer av sk. friggebodar". Det finns inga förklaringar till vad som menas med dessa begrepp, men generellt sett ska en byggnation räknas in i BYA om den är sammanbyggd (eller upplevs som sammanbyggd) med huvudbyggnaden och om den överstiger 0,6 m i höjd, vilket en del förråd/skjul i området är.

Är byggnationen fristående så är frågan snarare om den räknas som en *byggnad* eller inte – det som *inte* klassas som en byggnad skulle kunna vara tillåtet. Kriterier för en byggnad är sådant som: "varaktig konstruktion/fast förankrad/har golv, väggar och tak/avsedd att vistas i". En lekstuga eller husvagn är exempelvis inte bygglovspliktig och räknas inte in i BYA, medan ett växthus kan vara det. En utedusch och en dynlåda räknas inte, men ett redskapsförråd kan göra det... Många av oss har behov för mindre skydd för att förvara exempelvis gräsklippare, utemöbler, dynor och uteleksaker och styrelsen har framfört önskemål om tydligare riktlinjer från kommunen hur de ställer sig till sådant. Vår målsättning är att kunna utforma klara rekommendationer till vad vi kan tillåta utan att vara oroliga för att det ska klassas som en byggnad (och därmed ett svartbygge).

Fasadändringar – ändring av yttre utseende

Alla typer av ändringar som tex ta upp ett fönster eller dörr, byta ett fönster mot en dörr, sätta igen ett fönster eller dörr, ändra storlek på fönster eller dörr, sätta in takfönster etc. är *alltid* bygglovspliktiga oavsett typ av byggnad.

Att byta fasadmaterial, fasadkulör, taktäckningsmaterial/färg är som *grundregel* bygglovspliktigt. Normalt sett brukar det dock inte vara bygglovspliktigt för en- och tvåbostadshus så länge det inte "väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär" eller ligger inom "bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt." Huruvida bygglov kommer att beviljas kommer att prövas mot om förändringen exempelvis är väsentlig och mot områdets kulturhistoriska värde. Hör därför av dig till kommunen för rådgivning om du funderar över en dylik åtgärd.