

# Riktlinjer för byggnation på landsbygden

2013-01-04



# INNEHÅLL

## Inledning

### Lokalisering av nya hus på landsbygden

1. **Generella riktlinjer**
2. **Generella krav enligt Plan- och bygglagen**
3. **Reglering genom detaljplan**
4. **Kommunala åtaganden**
5. **Byar, stråk och förtätningar**
6. **Värdefulla natur- och kulturmiljöer**

### Lovbefriade åtgärder

7. **Tolkning av Plan- och bygglagen**
8. **Tillbyggnad**
9. **Komplementbyggnad**
10. **Ekonomibygnad**
11. **Byggnation på jordbruksmark**
12. **Hästgårdar och hästhållning**

## Inledning

Till skillnad från många andra delar av Sverige är landsbygden i Ale kommun knappt drabbat av avfolkning. Tvärtom befolkas den, vilket medför att här finns ett stort behov av att få bygga. Detta visar sig i fortlöpande ansökningar om förhandsbesked och bygglov gällande allt från villor till förrådsbyggnader, uterum eller stall. Då detaljplaner oftast saknas i dessa områden måste ansökan prövas på annat sätt; mot översiktsplanen, mot regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt mot Miljöbalken (MB). För handläggarna kan denna prövning vara både svår och tidsödande.

För att underlätta bedömningen och att skapa förutsättningar för en snabb och enhetlig hantering har Ale kommun tagit fram dessa riktlinjer. De gäller som underlag för bedömning av och för beslut i ärenden gällande ansökan om bygglov, förhandsbesked och detaljplan i dessa områden. De redovisar även hur bebyggelsen bör utvecklas för att åstadkomma en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och en estetiskt tilltalande landskapsmiljö. Då en ny Plan- och bygglag trädde i kraft i maj 2011 samtidigt som Samhällsbyggnadsnämndens syn har förändrats och det i vissa fall finns behov av förtydliganden, har riktlinjerna nu reviderats.

Dessa riktlinjer är en bilaga till översiktsplanen och ersätter:

- Riktlinjer för byggnation på landsbygden, ursprungligen antagna år 2008-01-23 av dåvarande Miljö- och byggnämnden.
- Riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bostäder, antagna av KF§7, 2012-01-30

# Lokalisering av nya hus på landsbygden

## 1. Generella riktlinjer

Landsbygden i Ale kommun erbjuder möjlighet till ett naturnära, lantligt boende samtidigt som Aleborna har kommunens tätorter och storstaden Göteborg inom räckhåll. Detta avspeglar sig i ett relativt högt bebyggelsestryck i ett landskap som på många håll är präglad av en omfattande nyare villabebyggelse intill den mer traditionella jordbruksbebyggelsen. Att många vill bygga och bo i Ales landsbygd är naturligtvis positivt. Samtidigt måste byggnationen regleras bland annat med tanke på klimatpåverkan, dels så de kvaliteter som associeras med landsbygd och natur inte går förlorade, dels med tanke på kommunala åtaganden och allmänna krav enligt lagstiftningen.

Detta innebär att ansökan om bygglov eller förhandsbesked i allmänhet ska beviljas under förutsättning att bebyggelsen stämmer överens med bedömningsgrunder enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken samt kommunens generella riktlinjer för lokalisering av ny bebyggelse.

De generella riktlinjerna för nylokalisering på landsbygden kan sammanfattas med:

- *Bebyggelsen ska styras till traditionella byar, nytillkomna villabyar och bebyggelsestråk främst där kollektivtrafik finns*
- *Kulturvärden ska beaktas - nya byggnader bör utformas så att de harmonierar med den lokala byggnadstraditionen.*
- *Naturvärden ska beaktas - undvik byggnation i de glest bebyggda, opåverkade naturområdena*
- *Särskilt brukningsvärd jordbruksmark ska i allmänhet inte bebyggas*
- *Tomter på landsbygden bör ha en areal på cirka 1300 m<sup>2</sup>*
- *Vid lokalisering av hästgårdar eller bostadsbebyggelse i närheten av dessa ska kommunens riktlinjer för avstånd beaktas*
- *Principen om ortsvanlighet ska följas. Exempelvis är djurhållning ett naturligt inslag på landsbygden och dess eventuella olägenheter måste accepteras*
- *Om sammanhållen bebyggelse uppstår eller om nylokalisering sker intill tätorter eller i andra områden med högt bebyggelsestryck, ska områdesstudie genomföras och eventuella plankrav ställas*

## 2. Generella krav enligt Plan- och bygglagen

Vid prövning av förhandsbesked och bygglov ska det beaktas att:

- **Platser kan bebyggas om det ur allmän synpunkt är ändamålsenligt och medför en god hushållning av marken.**
- **Platser för ny bebyggelse ska vara lämplig med hänsyn till:**
  - människors hälsa och säkerhet och att föroreningar, bullerstörningar och olyckor förebyggs
  - att de geologiska förhållandena är goda
  - att trafik, vattenförsörjning, avfallshantering och avlopp går att ordna
  - närheten till elektronisk kommunikation och samhällsservice
- **Riktlinjerna i kommunens översiktsplan ska vara vägledande i planering och beslut om markens användning**

- **Nya tomter ska ordnas så att de:**
  - passar in i landskapsbilden och de naturliga förutsättningarna så långt som möjligt bevaras
  - tar hänsyn till natur- och kulturvärden
  - är bra ur trafiksynpunkt i fråga om parkering, ut- och infart liksom att utryckningsfordon kan komma till tomten
  - är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- **Miljö kvalitetsnormerna i 5 kap Miljöbalken ska följas**

### 3. Reglering genom detaljplan

Enligt Plan- och bygglagen ska nybyggnation regleras i detaljplan för:

- **En ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen**
- **Ny samtidig förändring behövs i bebyggelsen om regleringen behöver ske i ett sammanhang.**
- **En bebyggelse ska bevaras**

Kommunen kan bedöma att detaljplan ej krävs om det i bygglovet kan visas att byggnadsverket ej medför betydande miljöpåverkan, med undantag för vindkraftverk.

Avgörande för bedömningen är omfattningen och typen av åtgärder som avses, åtgärdernas påverkan på omgivningen och behovet av att samordna frågor som exempelvis trafik, vatten och avlopp. Den avsedda förändringen ska ha en viss volym och effekt för omgivningen men kravet är inte knutet till ett bestämt antal byggnader. Om det rör sig om ansökan i områden med ett starkt bebyggelsetryck eller om ansökan gäller fler hus under en kort tidsrymd (om tre nya hus eller fler successivt växt fram de senaste tre åren) görs lämpligen en bedömning om bebyggelsen utgör en ny sammanhållen bebyggelse.

Frågor att ta ställning till är

- Hur mycket tillkommande bebyggelse området som helhet klarar
- Hur tillkommande bebyggelse bör placeras
- Vilka gemensamma lösningar som krävs

Detta kan ske genom en enkel områdesstudie som redovisar områdets förutsättningar. Med studien som grund beslutas sedan om tillkommande bebyggelse bör hanteras genom enskilda bygglov eller genom planläggning. Syftet är att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle och en attraktiv landsbygdsmiljö.

Om det står klart att en ny sammanhållen bebyggelse kommer att uppstå inom en nära förestående tid (5 år) kan detaljplan krävas. Kommunens generella riktlinjer för byggnation på landsbygden gäller i tillämpliga delar.

Områdena i stråket längs Göta älv och framtida utbyggnadsområden enligt översiktsplanen behöver kunna planeras med långsiktighet. Ett enstaka bygglov på fel plats kan försvåra framtida planläggning av området som helhet och skapa merkostnader på sikt för kommunen. Sådana ansökningar bör därför behandlas restriktivt vilket innebär att bygglov endast beviljas om byggnationen inte bedöms innebära svårigheter vid eventuell planläggning. Utgångspunkten är att ny sammanhållen bebyggelse i dessa områden alltid ska detaljplaneläggas. Ersättningsbostäder ska tillåtas.

Tätorternas behov av närliggande rekreationsytor och grönområden ska beaktas vid ansökningar i tätorternas utkanter. Exploatering och bebyggande av dessa ska undvikas med undantag av anläggningar som befrämjar friluftslivet.

Generella principer vid ansökan om byggnation i dessa sammanhang är:

- *Ansökan om byggnation som innebär ny sammanhållen bebyggelse eller innebär stor påverkan på omgivningen bör i allmänhet detaljplaneläggas*
- *Om området ligger inom översiktsplanens utpekade stråke för framtida utbyggnad och om det finns ett väldokumenterat bebyggelsetryck är utgångspunkten att ny sammanhållen bebyggelse ska detaljplaneläggas*
- *Vid ansökan om byggnation i områden nära detaljplanelagt område eller tätort ska alltid en bedömning av kommunens behov av att planlägga inom området göras*

#### **4. Kommunala åtaganden**

Ny bebyggelse på landsbygden kan få långtgående konsekvenser för behovet av framtida kommunala och privata investeringar. Vid prövning av ny bebyggelse utanför planlagda områden ska därför stor vikt läggas på frågor som berör kommunala åtaganden och som kan innebära behov av framtida kommunala investeringar som tillgången till barnomsorg, skola, skolskjuts, hemtjänst, elektronisk kommunikation och kollektivtrafik. Tillkommande bebyggelse i områden med gles bebyggelse, ofullständig infrastruktur eller utan närhet till offentlig service ska prövas mot de ökade kostnader för skola, kommunikationer, infrastruktur, service mm som kan uppstå för kommunen.

#### **5. Byar, stråk och förtätningar**

I kommunen finns såväl traditionella byar såsom Hålanda, Starrkärr, Kilanda och Ryd samt mer nytillkomna villabyar och bebyggelsestråk. En omfattande nybyggnation av styckebyggda hus har under de senaste decennierna skett utmed, eller i anslutning till, trafikstråken på landsbygden. Ny bebyggelse utanför planlagt område bör i första hand lokaliseras till dessa områden, och då främst där kollektivtrafik finns. På så sätt samlas behoven av kommunala åtaganden på mer lättillgängliga platser samtidigt som man möjliggör för annan lokal service.

#### **6. Värdefulla natur- och kulturmiljöer**

De värden som pekas ut i kommunens naturvårdsprogram och kulturarvsprogram ska beaktas. Ansökan om ny bebyggelse i exempelvis Risveden och i Vättlefjällsområdet ska behandlas med stor restriktivitet på grund av områdenas stora naturvärden och med tanke på riksintressena för naturvård och friluftsliv. Nytillkommen bebyggelse i utvärderade kulturmiljöer ska harmoniera med kulturlandskapet i stort. I bedömningen av nybyggnation ska hänsyn även tas till områden utpekade i Länsstyrelsens rapport "Regional bevarandeplan för odlingslandskapet" (1994).

### **Lovbefriade åtgärder**

#### **7. Tolkning av Plan- och bygglagen**

Begreppet "sammanhållen bebyggelse" har betydelse vid all lovprövning utanför detaljplanelagt område. Det definieras enligt PBL 1 kap 4 § som "bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark". I propositionen definierades bebyggelse som "en samling av minst tre byggnadsverk". Byggnadsverk definieras i lagtexten som "en byggnad eller annan anläggning".

Enligt PBL 9 kap 6 § krävs inte bygglov för tillbyggnad och komplementbyggnad utanför detaljplan om

byggnation inte sker närmare fastighetsgräns än 4,5 m. Lovbefrielsen gäller dock inte ”om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen”. Omvänt blir då innebörden att tillbyggnad och komplementbyggnad är lovbeFriade utanför områden enligt ovanstående citat, vilket kan tolkas som en större samling byggnader. Byggnadernas utseende, utförande och placering ska anpassas till det gemensamma intresset av god miljö och trafiksäkerhet, samt följa tekniska egenskapskrav enligt PBL som hållbar konstruktion, brandsäkerhet mm. Bygglov krävs inte för fasadändring och ommålning.

Bygglovsbefrielse för ekonomibygnad innebär dock att andra tillstånd kan behövas. En rekommendation är att kontakta bygglovshandläggare inför bygge av ekonomibygnad för att få hjälp.

I Ale kommun gäller generellt för tillbyggnader och komplementbyggnader utanför planlagt område:

- *Ingen lovplikt i område med färre än 10 angränsande byggnader*
- *Lovplikt i område med 10 – 20 angränsande byggnader om bebyggelsen ligger intill eller nära detaljplanlagt område eller om bebyggelsen ligger i ett område med högt bebyggelsetryck*
- *Alltid lovplikt i område med fler än 20 angränsande byggnader*

Den slutliga bedömningen ska alltid göras utifrån de enskilda förutsättningarna.

## 8. Tillbyggnad

Tillbyggnad avser utökning av en- eller tvåbostadshus och får endast göras på en byggnad som har ett dokumenterat bygglov. Äldre byggnader som inte finns dokumenterade på Sektor samhällsbyggnad räknas som att bygglov finns om inga tillbyggnader utan bygglov har skett efter 1977.

- *Tillbyggnaderna får inte dominera över befintlig bebyggelse*
- *Tillbyggnaden ska vara mindre än hälften av bostadens befintliga byggnadsarea (BYA) och totalt max 30 m<sup>2</sup>*
- *Om berörda grannar ger sitt skriftliga medgivande kan tillbyggnad uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter*

## 9. Komplementbyggnad

Komplementbyggnader är byggnader som utgör komplement till boendet exempelvis garage, förråd, mindre gäststuga, trädgårdsväxthus och bastu. Byggnad för näringsverksamhet kan dock inte vara komplementbyggnad.

- *Komplementbyggnad ska placeras i närhet av bostadshus*
- *Bygglovsbefriad komplementbyggnad får inte dominera över tidigare bebyggelse och inte vara sammanlagt större än 60 m<sup>2</sup> BYA*
- *Om berörda grannar ger sitt skriftliga medgivande kan komplementbyggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter*

## 10. Ekonomibyggnad

Enligt PBL 9 kap 3 § krävs det inte bygglov för ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring om åtgärden vidtas utanför detaljplanlagt område.

Ekonomibyggnader är byggnader på jordbruksfastighet som används för näringsverksamheten och produktionen, exempelvis ladugårdar, magasin, garage för jord- eller skogsbruksmaskiner, stallar och ridmaneger. De ska ha en nära koppling till den jordbruksverksamhet som bedrivs på fastigheten. Byggnaderna får inte enbart användas till någon annan, självständig verksamhet av annat slag, exempelvis mejeri.

Bygglov krävs för åtgärder som innebär att ta i anspråk eller inreda ekonomibyggnader för väsentligen annat ändamål. Oavsett lovplikt ska byggnation alltid följa tekniska egenskapskrav enligt PBL.

För att en byggnad på jordbruksfastighet ska bedömas som ekonomibyggnad och bygglovsfri krävs

- *att byggnaden ingår i jord-, skogsbruksdrift eller liknande näring*
- *att verksamheten inte har en annan påverkan på omgivningen än vad man kan förvänta sig av jord- och skogsbruksdrift eller liknande näring*
- *att byggnaden inte enbart ingår i en annan självständig typ av verksamhet*

## 11. Byggnation på jordbruksmark

Landsbygdens traditionella näringar jordbruk och skogsbruk är av stor betydelse för en levande landsbygd och för att behålla det öppna landskapet. Jordbruksmark av högt brukningsvärde är dessutom betydelsefull ur samhällsekonomisk synpunkt.

I Miljöbalken 3 kap 4 § står det följande vad gäller bedömningsgrunder på dessa marker vid nybyggnation:

- ”Brukningsvärd jordbruksmark eller skogsbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

Brukningsvärd jordbruksmark avser sådan mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med utgångspunkt från Miljöbalken och markens brukningsvärde har Ale kommun gjort en klassificering av kommunens jordbruksmark:

- *Klass A utgör Särskilt värdefull jordbruksmark, dvs de högst avkastande och aktivt brukade, större och sammanhängande utan flikighet välarronderade jordbruksmarkerna. Dessa återfinns främst i kommunens centrala del, exempelvis Alvhemsslätten, Grönåns dalgångar öster om nya E45, dalgångarna norr och söder om Grosjön samt markerna runt Kilanda Säteri*
- *Klass B utgör Annan värdefull jordbruksmark dvs andra, öppna och sammanhängande jordbruksmarker*
- *Klass C utgör Övrig jordbruksmark, dvs öppen men mindre och ej sammanhängande jordbruks- och betesmark*

Generellt kan sägas att höga torra lägen är mindre bördiga än mark belägen i dalgångar nära vattendrag. Mindre brukningsenheter (mindre än 1 ha) kan vara värdefulla om de ligger i närheten av större sammanhängande åkermark men är mindre intressanta ur jordbrukssynpunkt om de ligger ensamt, svårtillgängligt och omgivna av skuggande skogsmark. Lutningsförhållanden är viktiga

eftersom de påverkar jordens dräneringsförmåga. Plana åkrar är generellt bättre än lutande eftersom de ger en jämnare jordart.

Innebörden blir att viss jordbruksmark inom exempelvis ett klass A-område istället kan utgöra klass B-område vid närmare granskning.

### **Generella regler för styckebyggda hus på jordbruksklassad mark, klass B och C:**

1. Byggnad ska placeras i kanterna av öppna gården eller, i öppna landskap, på större åkerholmar
2. Ingen byggnation på öppna ytor, förhärskande landskapsbilderna ska bibehållas
3. Byggnation inom helt jungfruliga områden bör ske enbart i absoluta undantagsfall
4. Ny bybildning ska stimuleras – befintlig bybildning ska förstärkas
5. Kollektivtrafik bör finnas inom acceptabelt avstånd

### **Bygglövsgivning bör ges:**

Klass A:	Endast i undantagsfall, exempelvis förstärkning av befintlig struktur
Klass B:	Endast om samtliga 5 punkter under generella regler uppfylls
Klass C:	Inga andra särskilda restriktioner utöver Plan- och Bygglagen. De generella reglerna under punkterna 1-5 ovan ska iakttas

Bedömning av lov måste alltid ske med utgångspunkt i det enskilda fallet.

## **12. Hästgårdar och hästhållning**

Att ha hästgård är ett allt vanligare önskemål för de som bor eller ska bosätta sig i Ale kommun. För många är hästar ett positivt inslag i landskapet genom att de gör landsbygden både mer levande och öppen. Samtidigt kan de betyda olägenheter i form av exempelvis lukt, flugor, oljud mm. Generellt gäller dock att djurhållning, exempelvis hästgårdar, är något man kan förvänta sig i en lantlig miljö och måste accepteras.

Riktlinjerna redovisar godtagbara avstånd mellan hästhållning och bostäder. Avståndet ska räknas mellan stallområdet och grannes bostadshus. Riktlinjerna om avstånd ska inte tillämpas vid nybyggnation av hästhållarens bostad och stall. Med stallområde avses helhetsmiljön kring stallet, inklusive gödselanläggning och anslutande rasthagar. Betsahagar bedöms inte ha någon avgörande betydelse vid bedömningen av avstånd.

Godtagbara avstånd mellan bostadshus och stallområde är:

- **1-15 hästar**  
*På landsbygden är hästhållning ett naturligt inslag i miljön och markanvändningen. Bete bidrar till att hålla landskapet öppet. Som boende på landsbygden får man acceptera en hög grad av påverkan från omgivande hästhållning. Avstånd från bostadshus till stallområde: **50 meter***
- **16-30 hästar**  
*Eftersom antalet hästar kan påverka de faktorer som kan upplevas som störande bör avstånden anpassas till hästhållningens omfattning. I de fall det handlar om 16-30 hästar bör generellt ett längre avstånd hållas. Avstånd från bostadshus till stallområde: **100 meter***

Den slutliga bedömningen ska alltid göras utifrån de enskilda förutsättningarna på platsen. Faktorer som kan påverka bedömningen är exempelvis topografi, vegetation och andra fysiska barriärer, förhärskande vindriktning samt utformning av stall och stallområde, exempelvis gödselanläggningens läge.