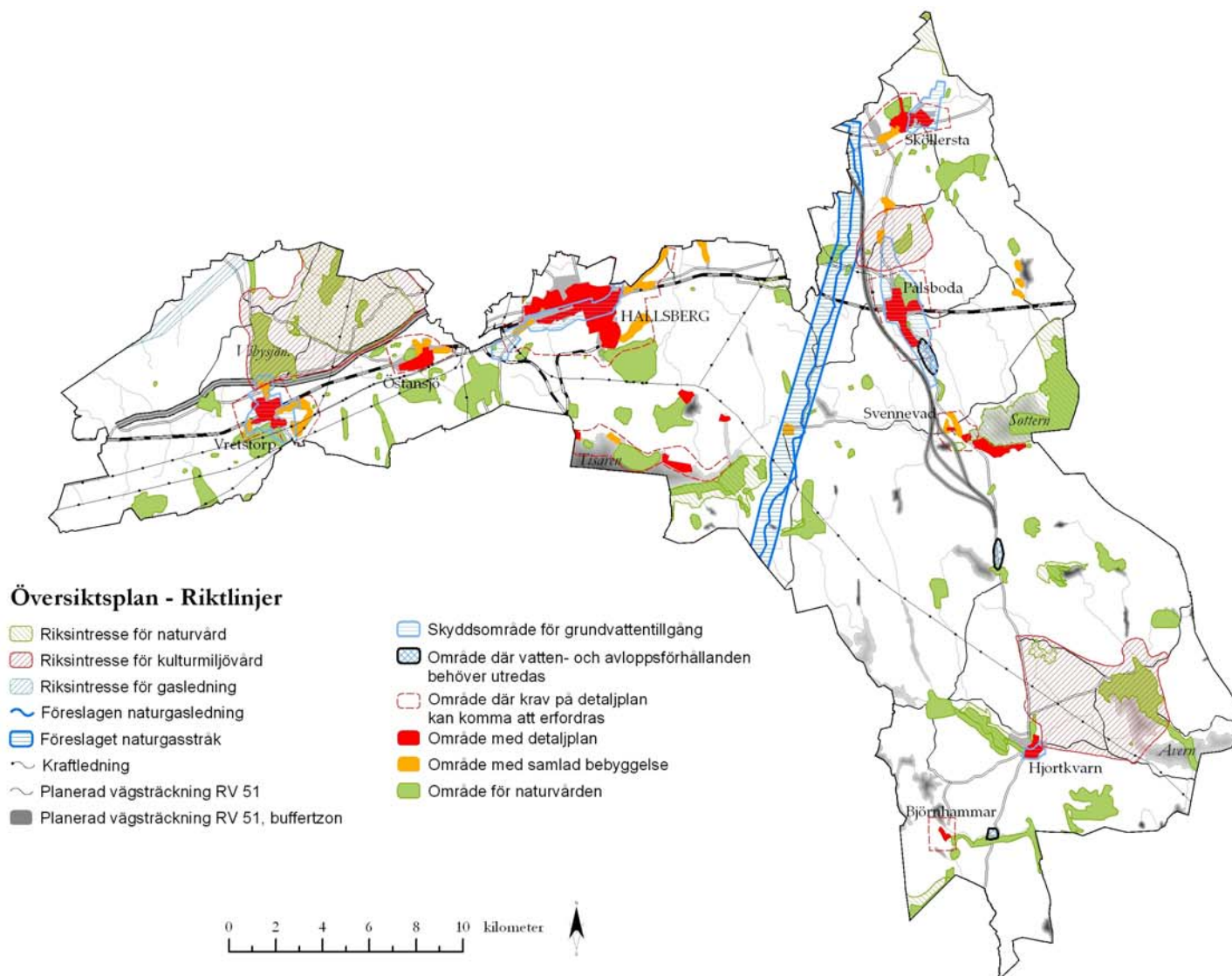


RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN



RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN



Riktlinjer för en *avvägning* mellan allmänna och enskilda intressen vid prövning inför beslut om bygglov, marklov och förhandsbesked mm.

Syftet med riktlinjerna är att redovisa likartade prövningsgrunder inom de geografiska områden där motstående och kända intressen har beskrivits i kommunens översiktsplan. Riktlinjerna gör kommunens beslut i ärenden om bland annat bygglov förutsägbara och förståeliga. Vidare synliggörs att enskilda fastighetsägares ärenden behandlas mot lika bakgrund.

Ra Områden där vatten- och avloppsförhållandena närmare behöver utredas.

Redan i den av kommunfullmäktige antagna kommunöversikten från år 1977, har vatten- och avloppssituationen uppmärksamats också inom följande områden: Sibbetorp-Svennevadsby och Glottra.

Riktlinjer

Vid prövning av bygglov för helt ny bebyggelse inom dessa områden bör en särskild utredning genomföras som visar hur vatten- och avloppsfrågorna kan lösas också med hänsyn till grannarnas vatten och avloppsförhållanden.

Rb Områden med "samlad bebyggelse"

Enligt plan- och bygglagstiftningen gäller bla att utanför detaljplanerat område och samtidigt utanför områden med "samlad bebyggelse" får vissa byggnadsåtgärder som gäller en- och tvåbostadshus vidtas utan bygglov PBL (1987:10) med ändringar tom. SFS 2004:603.

1. Göra mindre tillbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter.
2. Uppföra komplementbyggnader eller murar eller plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter.

Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses under 1-2 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

Av denna anledning har Hallsbergs kommun genom beslut i byggnadsnämnden 1987-08-24, § 153, redovisat den lokala tolkningen av begreppet "samlad bebyggelse".

Med mindre tillbyggnad och komplementbyggnad avses en engångs åtgärd, vilken omfattar högst 30 % av befintlig byggnads area och samtidigt högst 30 m² byggnadsarea.

Upprepad successiv tillbyggnad är således ej tillåten utan bygglov.

"Samlad bebyggelse" förekommer inom följande 21 bebyggelsegrupper:

1. Äbbetorp (Ekbäcksvägen)
2. Fåfängsbacken m m och norr om E 20.

3. Lunnagatan och Markatorpsvägen.
4. Östansjö (norr om järnvägen)
5. Öster om Östansjö (Södra Höga m fl).
6. Rösätter och Tomta.
7. Bäckatorp.
8. Falla, Samsala och Höjdabacken.
9. Norrby och Påvelstorp.
10. Alm.
11. Åholmen.
12. Tunbo (öster om gällande detaljplan).
13. Kvarsätter.
14. Hultsjön.
15. Skogaholm.
16. Sköllersta (vägkorset rv 51/52) och Sörby.
17. Åkarbybacken.
18. Åkerby.
19. Hällebosjön och Bännebo (3 delområden).
20. Svennevad (2 delområden).
21. Sottern (Dampudden och Kratorpsviken).

Riktlinjer

Flertalet av ovan nämnda områden ingår också i **Rd-områden** där krav kan komma att ställas på att detaljplan erfordras för prövning av enstaka bygglovärenden avseende helt ny byggnad. Restriktivitet bör iakttas utan föregående planläggning. Om- och tillbyggnader samt ersättning av befintliga byggnader bör kunna tillåtas. Vid en eventuell komplettering inom Rbområden skall det kunna visas att byggnadsföretaget kan infogas på ett lämpligt sätt i kommande planläggning och hur vafrågan skall lösas även i förhållande till grannarnas vatten- och avloppsanläggningar.

Inom följande områden krävs enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna tillstånd enligt hälsoskyddslagen för allt inrättande av avloppsanordningar; även för enbart spillvatten från bad, disk och

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN

tvätt; Tisarstrand, Tisarbaden, Tunbo, Långviken, Hultsjön, Hällebosjön, Billsgården och Sotterns södra strand.

Inom områdena Lunnabacken, Samsala, Norrby, Alm, Tarsta-Åkerby, Skogaholm, Hällebosjön och Siggetorp, skall särskilt vatten- och avlopps-förhållandena uppmärksammas.



Rd Områden där krav på detaljplan kan komma att ställas.

Enligt plan- och bygglagstiftningen skall markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom upprättande av detaljplan för bla ny sammanhållen bebyggelse. Av detta skäl är det av värde att kommunen redovisar nu kända områden där kravet kan komma att ställas på att detaljplan skall upprättas innan kommunen kan ta ställning till enstaka bygglovärenden avseende helt ny byggnad. Sådana områden redovisas i anslutning till tätorterna Hallsberg, Vretstorp, Östansjö, Sköllersta, Pålshoda, Svennevad, Hjortkvarn och Björnhammar, samt

utmed Tisarens norra strand från Tisarbaden till Långviken.

Riktlinjer

Inom ovan redovisade områden bör detaljplane-läggning föregå kommunens ställningstagande även i enstaka ärenden avseende uppförande av helt ny byggnad eller annan tillståndspliktig åtgärd. Vidare skall sådan detaljplanläggning ha stöd i översiktsplan eller fördjupning därav.

Re Områden av väsentligt intresse för energiförsörjning mm

Elförsörjning

I anslutning till kraftledningar kan störningar uppträda i form av buller, elektriska fält och magnetiska fält.

För att undvika säkerhetsrisker finns säkerhetsavstånd från ledning till byggnader och andra anläggningar.

Det byggnadsfria avståndet räknas från den yttersta faslinan till byggnad. Avståndet är beroende av systemspänningen. Enligt starkströmsföreskrifterna varierar avståndet från 5.0 meter vid 40 kV till 10.0 meter vid 400 kV. Den totala bredden på erforderliga ledningskorridorer som då även utgör den byggnadsfria zonen, är således beroende på systemspänningen. Enligt starkströms-föreskrifterna varierar bredden från 13 meter vid 40 kV till 81 meter vid två parallella 400 kV-Iedningar.

Vid prövning av bygglov och förhandsbesked för anläggningar och andra byggnader än bostäder skall gällande starkströmsföreskrifter tillämpas. Enligt Hallsbergs kommuns riktlinjer bör ny bostadsbebyggelse planeras minst 50 meter från yttersta fas-linan, för att därmed ta hänsyn till omgivnings-påverkan i vidare mening än vad

starkströmsföreskrifterna anger och till bostadsfastighetens utbredning.

Osäkerhet råder om hälsoeffekter av magnetiska fält. För att motsvara vad som är vanliga bakgrundsvärden i hemmiljö blir avståndet till 400 kV-Iedningar 100 m eller något mer, vilket skall uppmärksammas i samband med prövning av bygglov och planläggning.

Vid prövning av bygglov för uppförande av helt ny byggnad bör ingen ny bebyggelse godtas inom 200 meter från yttersta faslinan vid nätspänning överskridande 200kV.

Gasledningar

Tidigare utredning rörande gastransitering har genom lägesredovisning på riktlinjekartan uppmärksammas. Under år 2004 har ett distributionsnät för gas planerats från Östergötland till Närke. Även detta näts preliminära sträckning redovisas på riktlinjekartan.

I det fall en utbyggnad av naturgasen inte kommer till stånd skall ändock linjesträckningarna uppmärksammas genom dess betydelse för att åstadkomma ett nationellt distributionsnät.

Genom samråd med länsstyrelsen skall det aktuella kunskapsläget belysas vid fråga om exploatering eller bygglov som berör de redovisade stråken.

Telekommunikationer

Telenätet består av både kabel och länklinje med tillhörande stationsanläggningar.

Då det råder oklarhet ur sekretessynpunkt, finns ingen redovisning av tele- och radioanläggningar.

För att säkerställa riksintressen sker samråd med nätägare vid upprättande av olika fysiska planer.

Rg Skyddsområden för grundvattentillgång

Inom Hallsbergs kommun förekommer skyddsområden för grundvattentillgång enligt vattenlagens 19 kapitel. Sådana områden finns i Hallsberg, Vretstorp,

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN

Sköllersta, Pålsboda, Hjortkvarn och Björnhammar. Östansjö reservvattentäkt saknar skyddsområde.

Riktlinjer

För kommunens prövning av bygglov och övriga tillstånds ärenden skall gälla de föreskrifter som angivits av länsstyrelsen i beslutet vid fastställelsen.

Rj Områden av väsentligt intresse för jordbruket.

Ny byggnad bör inte uppföras på värdefull jordbruksmark. Dock kan byggnad efter särskild prövning tillåtas inom befintlig bebyggelsegrupp. Vid prövning skall hänsyn tas till verksamheten vid närliggande varaktigt bestående brukningscentra eller annan större jordbruksanläggning. Konfliktrisker (fukt, damm, buller, lukt) mellan jordbruk och ny bostadsbebyggelse bör bedömas, liksom möjligheten att finna alternativ byggnadsplats.

Tänkbar lämplig plats för ny byggnad är tomt där den nya byggnaden ersätter befintlig byggnad eller på gammal boplatz med naturligt avgränsande vegetation eller i anslutning till befintlig bebyggelse, tex i luckor mellan tomterna, under förutsättning att den nya byggnaden anpassas till befintlig bebyggelse. Den restriktiva prövningen gäller ej jordbrukare som behöver bostadsbyggand för själva jordbruksdriftens skull.

Kommunen avser att samråda med länsstyrelsen och LRF vid förslag till ny byggnad, inom jordbruksområden.



Rk Områden av väsentligt intresse för kulturvården.

Inom Hallsbergs kommun finns tre områden av riksintresse för kulturminnesvården, Viby-Drumlinområdet, "Etternärke", Tarsta fornborg och Boo kulturlandskap.

Förekomsten av fornminnen framgår av den ekonomiska kartan i skala 1:10000. Till denna kartredovisning hör en beskrivning av fornminnena.

Hallsbergs stationshus och intilliggande byggnadsmärken. Bergöhuset i Hallsberg, ritat av arkitekt Ferdinand Boberg, är skyddat som privat byggnadsminne.

Övriga byggnader och miljöer av värde för kulturvården redovisas i tre dokument "Värdefulla kulturmiljöer i Hallsbergs kommun", "Värdefulla byggnadsmiljöer i Hallsbergs tätort" samt i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen utförd 1979-1980, publicerad genom stadsarkitektkontoret år 1988. Rapporten bär namnet "Värdefulla byggnader och

miljöer, en kulturhistorisk byggnadsinventering i Hallsbergs kommun".

Riktlinjer

Inom områden av riksintresse för kulturvården skall val av byggnadsplats, byggnadsutformning, tak- och fasadmateriell och färg göras så att anpassning sker till landskapsbild och befintlig kulturhistorisk bebyggelse. De för drumlinområdet, med stöd av 20§ naturvårdslagen, särskilt utarbetade riktlinjerna skall noga beaktas vid kommunens prövning av bygglovärenden.

Områdesbestämmelser, vilka utökar bygglovplikten till att omfatta åtgärder som närmare redovisats vara av betydelse för kulturvården, bör upprättas för såväl Viby drumlinområde, "Etternärke" och Boo kulturlandskap. Tillkommande helt ny bebyggelse bör inte få någon större omfattning.

Viby-Drumlinområdet. Odlingslandskap med uråldrig hävd, fornlämningar och fossila odlingsspår. Enligt Miljöbalken 1 kap 2§ skall, för vissa åtgärder, samråd ske med länsstyrelsen. (Se beslut fattat av Länsstyrelsen i Örebro län.)

Hallsbergs kommun har för avsikt att genom områdesbestämmelser utöka skyddet av kulturmiljön. Frågan om utökad bygglovplikt bör utredas så att lovpikten står i överensstämmelse med samråds bestämmelserna enligt 20§naturvårdslagen.

Av särskild betydelse är den unika kultur- och naturmiljön vid radbyn Herrgryt. I samråd med länsstyrelsen och berörda markägare bör snarast utredas på vad sätt den värdefulla miljön skall kunna tryggas på lång sikt. Därvid skall särskilt uppmärksammas bebyggelsens samband med omkringliggande betes- och odlingslandskap.

Tarsta fornborgsområde skall i likhet med förekommande fornminnen helt hållas fria från tillkommande bebyggelse. Kommunen kommer inte

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN

att medverka till bebyggelse som strider mot kulturvårdsintresset.

Kommunen kommer att tillse att utfärdade skyddsbestämmelser för bebyggelsen vid stationsområdet och Bergöohuset följs. Vid tillämpning av skyddsbestämmelserna gäller lag om kulturminnen mm.

Kommunen har vidare att uppmärksamma skyddet av kyrkliga kulturminnen. Kyrkobyggnader som är uppförda och kyrkotomter som har tillkommit före utgången av år 1939, får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av riksantikvarieämbetet.

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

Vidare skall sådana byggnader underhållas så att deras egenskaper i dessa hänseenden i huvudsak bevaras. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde så att dess särart bevaras, vilket framgår av plan- och bygglagen.

Byggnader och miljöer där dessa ovan beskrivna egenskaper kan finnas, framgår av kommunens inventering av värdefulla byggnader och miljöer, "Värdefulla kulturmiljöer i Hallsbergs kommun" samt "Värdefulla byggnader i Hallsbergs tätort".

Kommunen kommer vid sin prövning av bygglov avseende om- och tillbyggnad samt vid sin tillsyn av underhållsåtgärder som berör dessa byggnader att tillse att byggnadernas särart ej förvanskas.

Tillstånd för rivningslov (inom detaljplan) bör ej meddelas för att riva kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, utan att noggranna överväganden kommit till stånd, avseende förutsättningarna för ett bevarande.

Rn Områden av väsentligt intresse för naturvården.

På riktlinjekartan som hör till översiktsplanen redovisas områden av väsentligt intresse för naturvården. Dels förekommer områden med lagreglerat skydd: naturreservat, naturminnen med yttutsträckning och dels områden vilka närmare beskrivits i kommunens dokument "Värdefulla naturmiljöer i Hallsbergs kommun". För uppgifter om skyddsbehov mm. hänvisas till detta dokument.

Vidare gäller Miljöbalkens bestämmelser om strandskydd intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd vid insjöar som finns angivna med strandkontur på topografiska kartan över Sverige (skala 1:50000). Denna karta utgör underlagskarta för översiktsplanen. Vidare gäller strandskydd vid vattendrag eller delar därav av sådan bredd att båda strandlinjerna markerats på topografiska kartan samt utmed Haddeboån, Hjortkvarnsån nedströms Östersjön och Svennevadsån nedströms Tisaren.

Riktlinjer

Kommunen kommer inte att tillstyrka dispens för uppförande av helt ny byggnad, vilken inte sammanhänger med naturreservatets eller naturminnets syften.

Inom områden med strandskydd, 100 m från strandlinjen, råder förbud mot uppförande av helt ny byggnad eller att befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det, vartill byggnaden tidigare varit använd, och ej heller får det utföras grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse som nu sagts. Ej heller får i annat fall inom strandskyddsområdet utföras anläggning eller anordning varigenom mark tages i anspråk såsom tomt eller allmänheten på annat sätt hindras eller

avhålls från att beträda område där den eljest skulle ägt att färdas fritt.

Dispens från strandskyddsbestämmelserna kommer att medges om det föreligger särskilda skäl. Som särskilt skäl kan gälla att allemansrätten redan är utsläckt genom tex. befintlig bebyggelse eller att mark tagits i anspråk som tomt eller planlagts för bebyggelse.

Hallsbergs kommun ställer sig positiv till att utveckla bebyggelse i, för boendet attraktiva områden. Detta kan i många fall avse sjönära boende. Genom planläggning eller villkor i bygglov om specifikt avstånd till strandlinjen, kan allmänhetens intressen tryggas.

Inom övriga områden vilka redovisats vara av väsentligt värde för naturvården eller friluftslivet gäller att vid prövning av om mark skall få användas för bebyggelse, skall särskilt naturvårdens och friluftslivets intressen beaktas. Naturvårdens och friluftslivets intressen skall inom dessa områden prioriteras före det enskilda intresset av att använda marken för ny bebyggelse i de fall de skilda intressena är oförenliga.

Rs Områden av väsentligt intresse för skogsbruket.

Helt ny byggnad bör inte uppföras inom områden av betydelse för skogsnäringen då detta påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

Uppförande av ny bostadsbyggnad inom skogsområden som är relativt opåverkade bör ske restriktivt med hänsyn också till störningsfaktorn för djur och fåglar.

RIKTLINJER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLINGEN

Vid prövning skall hänsyn tas till behovet av arrondering (sammanläggning), av skogsfastigheter, skogsbrukets behov av utförelse av skogsprodukter och till konfliktrisker (gödsling, kalkning och begränsning av solinfall) mellan skogsbruk och ny bostadsbebyggelse, liksom till möjligheterna att finna alternativ byggnadsplats.

Tänkbar lämplig plats för ny byggnad är tomt där den nya byggnaden ersätter befintlig byggnad eller på gammal boplatz med naturligt avgränsande vegetation eller i anslutning till befintlig bebyggelse tex i luckor mellan tomterna, under förutsättning att den nya byggnaden anpassas till befintlig bebyggelse.

Kommunen skall före beslut samråda med Länsstyrelsen och LRF vid förslag till ny byggnad inom skogsområden av betydelse för skogsnäringen eller i övrigt påverkade skogsområden.

Rv Områden av väsentligt intresse för kommunikationer.

Vägreservat

Där byggnadsåtgärd berör redovisade vägreservat skall samråd ske med Vägverket.

Inom de zoner där en trafikled i framtiden skall dras, bör all nybebyggelse undvikas. Det bör inte blott beaktas att en nytillkommen byggnad kan försvåra och fördröja vägdragningen, utan att även de bullerstörningar som en framtida väg innebär för de boende, starkt talar för att stor restriktivitet avseende nybyggnad bör råda inom vägreservaten.

Skyddsområden mm. längs allmänna vägar.

Förutom de angivna områdena som är reservat för framtida vägdragningar, behövs särskild uppmärksamhet på nybyggnader längs befintliga vägar.

Vid lokalisering av bebyggelse i anslutning till allmän väg gäller särskilda bestämmelser om avstånd och utfart.

För utfart eller ändring av befintlig utfart till allmän väg. krävs länsstyrelsens tillstånd (39§ väglagen). Inom vägområde får inte utan väghållningsmyndighetens eller länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader, vidtas andra åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten eller kan vara till olägenhet för vägens bestånd, drift eller brukande (43 och 45§§ väglagen).

Inom ett avstånd av 12 meter från vägområde får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader, utföras andra anläggningar eller vidtas sådana anordningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Vid korsning i samma plan mellan allmänna vägar, mellan allmän väg och statsbidragsberättigad enskild väg samt mellan allmän väg och järnväg, får ej utan länsstyrelsens tillstånd byggnad uppföras, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten intill vägområde eller innanför de räta sammanbindningslinjerna mellan punkter som är belägna i de korsande vägarnas mittlinjer 75 meter från korsningen.

Utökad vägavstånd utöver de bestämmelser som framgår av väglagen om byggnadsförbud m m, gäller också enligt 2 kap 3§ plan- och bygglagen, att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga luftföroreningar och bullerstörningar.

I miljövärdprogramets planeringsdel framgår råd i anledning av vägtrafikbuller och luftkvalitet.

Vad gäller vägtrafikbuller är riktvärdet vid nybebyggelse 55 dBA.

Beroende av vägens funktion, trafikintensitet, läge i terrängen, bör en särskild bullerutredning utgöra

underlag för prövning av förhandsbesked och bygglov.

Vad gäller luftkvalitet har Hallsbergs kommun antagit Naturvårdsverkets allmänna råd för bedömning av luftföroreningar, LURIK, juli 1988.

Kommunen är i mindre omfattning huvudman för enskilda vägar med statsbidrag till driftskostnaderna.

Reservat för järnväg

Utredning pågår rörande dubbelspårutbyggnad på sträckan Hallsberg – Degerön.

Där byggnadsåtgärd berör redovisade reservat för utbyggnad av järnväg skall samråd ske med Vägverket innan beslut fattas.

Skyddsområden mm. längs järnvägar

Med hänsyn till trafiksäkerheten skall alla möjligheter tas till vara att reducera antalet plankorsningar väg/järnväg. I de fall planläggning eller exploatering förutsätter trafikförsörjning över spårområde skall förutsättningar skapas för planskild korsning. Detta innebär att ökad trafik i befintlig plankorsning bör undvikas. Banverket är huvudman för dessa åtgärder och kan lämna bidrag till planskild korsning om samtidigt korsning i plan kan stängas för trafik.

Aktualiseras ärenden rörande täktillstånd eller annat markarbete i järnvägens närhet skall samråd ske med Banverket. I närhet av järnväg skall, av miljöskäl, ny bebyggelse eller fastighetsbildning ägnas särskild uppmärksamhet med hänsyn till buller och vibrationer från tågtrafiken.

Lokala förhållanden kan påverka avstånd till spår utöver vad som krävs med hänsyn till elektriska högspänningsledningar för järnvägsdriften. Om utförda undersökningar visar att störningar kan förväntas skall kommunen efter, samråd med Banverket, besluta om erforderliga åtgärder.