

Kommunal Författningssamling



Råd och rekommendationer för bebyggelse på landet

Dokumenttyp	Policy
Beslutande organ	Kommunstyrelsen
Förvaltningsdel	Kommunkansliet
Antagen	Kf 2011-05-09, Kf § 73/11
Ansvar	Planarkitekt Marianne Nilsson

Råd och rekommendationer för bebyggelse på landet utanför planlagt område; Bygga på landet – uppdatering utifrån översiktsplan 2010

Godkänd av kommunfullmäktige 2011-05-09

Bakgrund



Begäran om tillstånd för avstyckning till nya, enstaka bostadsfastigheter eller hästgårdar inkommer med jämna mellanrum till kommunen från personer som vill bosätta sig på landet. För att underätta bedömningen av dessa ärenden har tagits fram råd och rekommendationer för byggande på landet.

”Bygga på landet” finns i en av kommunfullmäktige antagen version daterad 2006-06-01, baserad på den då gällande översiktsplanen. Eftersom det nu finns en ny översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11 behövs en uppdatering av riktlinjerna.

Riktlinjerna är, i likhet med t ex en översiktsplan, inte ett juridiskt bindande dokument. Deras syfte är att fungera som en sammanfattning och viss fördjupning av översiktsplanens intentioner och utgör ett komplement till den bedömning av det enskilda projektet på den särskilda platsen som erfordras vid den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som prövningen av ett ärende innebär.

Ställningstaganden i översiktsplan 2010 (öp-10),

Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida under adressen www.kavlinge.se/planer/oversiktsplaner. I översiktsplanens sammanfattning och kapitel 5:3 finns citerat följande ställningstaganden med bäring på bebyggelse på landsbygden.

”Öppna stråk av betydelse för upplevelsen av landskapet ska bevaras och hållas fria från bebyggelse. Ny bebyggelse på landsbygden bör tillåtas restriktivt och i enlighet med antagna riktlinjer.”

De riktlinjer som åsyftas är ”Bygga på landet” och ”Förslag till riktlinjer för etablering av hästgårdar och byggande av bostäder i befintliga hästgårdars närhet”, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-01. Hästgårdspolicyn baseras på länsstyrelsens rapport ”Hästar och bebyggelse, Skåne i utveckling 2004:17”.

Enligt översiktsplanen skall ny bebyggelse tillåtas restriktivt, vilket innebär att endast projekt omfattande enstaka bostadshus kan tillåtas. Bostadsändamålet kan, där så prövas lämpligt, kompletteras med mindre verksamhet, hästhållning på fritidsbasis etc.

”Landsbygden i Kävlinge kommun domineras av ett storskaligt odlingslandskap med långa siktlinjer. Denna landskapskaraktär är tydlig i hela området mellan Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Tätorter, byar och ensamgårdar ligger jämnt utspridda i landskapet, åtskilda av Jordbruksmark. Det tätt befolkade landskapet med byar omgivna av stora öppna jordbruksmarker är ovanligt i Sverige och det är därför angeläget att bevara denna struktur och exempelvis undvika

bygga samman byar och tätorter. Om tätorterna växer samman minskas möjligheterna att förstå områdets förändring i ett historiskt perspektiv.” (sid 45)

”Bevarande av landskapsstråk mellan tätorter är viktigt för att få förståelse för hur samhället vuxit fram och förändrats. Det är också viktigt för att särskilja olika tätorter från varandra. Tillåts tätorter att växa samman försvåras upplevelsen och orienterbarheten i landskapet. Viktiga landskapsstråk att bevara är stråken mellan Hofterup-Ålstorp - Löddeköpinge, Löddeköpinge - Furulund samt Hög och Kävlinge/Löddeköpinge.” (sid 66 och 41)

”Vissa landsbygdsområden i kommunen är särskilt värda att värna. Detta gäller kyrkbyarna. Det gäller också den gamla landsvägen från Lilla Harrie i öster, via Stora Harrie och Södervidinge, till Dösjebro i väster med tillhörande bebyggelse i form av kyrkor, byar, radbybebyggelse samt ståtliga gravhögar. Stora Harrie mosse, med angränsande äldre gårds- och småhusbebyggelse, är bevarandevärd. I kapitel 9.1 (i öp-10) beskrivs kommunens olika landskapskaraktärer och vilka värden som finns att bevara inom respektive område.” (sid 45)

De olika landskapskaraktärerna beskriv på sidorna 64 och 65 i översiktsplanen.



”Ny bostadsbebyggelse bör som huvudregel inte tillåtas utanför befintliga bebyggelsegrupper. Det bör heller ej tillåtas ~~utanför~~ inom i översiktsplanen föreslagna utbyggnadsområden och utredningsområden, inom områden enligt kommunens naturvårdsprogram, inom vägområden och strandskyddsområden eller inom riksintresseområden (om det inte är förenligt med riksintresset).” (sid 45)

Den här huvudregeln är givetvis viktig att ha med vid bedömning av projekt. Men skall det vara utanför eller inom utbyggnads- och utredningsområden enligt öp-10 ? Här gäller att ny enstaka bebyggelse inte bör tillåtas inom utbyggnadsområden och utredningsområden som är utpekade i öp-2010, kapitel 5, eftersom det är angeläget att inte försvåra för en samlad och rationell planläggning i de områden, som här åsyftas.

Var hittar man de områden som ingår i naturvårdsprogrammet och varför vill kommunen vara restriktiv med ny bebyggelse i dessa områden? Områdena är definierade i Naturvårdsprogrammet och det finns även ett kartutdrag i öp-2010, kapitel 9. Dessa områden har stora naturvärden för såväl djur- och växtliv som rekreation/friluftsliv. Flera av områdena har förstärkt bevarandeskydd i form av olika nationella och internationella skyddsbestämmelser (naturreservat, Ramsarområden, Natura 2000; fågel respektive habitat, se vidare öp-10, kapitel 9). Utgångspunkten skall, enligt öp-10, vara att naturområdena skall bevaras/ utvecklas på ett för deras värden gynnsamt sätt. Om det tillkommer bebyggelse i de här områdena medför det fragmentisering, minskade ytor, och kan innebära barriäreffekter etc, som missgynnar den i översiktsplanen uttalade ambitionen att verka för att områdena bevaras och utvecklas på ett för naturintressena gynnsamt sätt. Om ändå exploateringsföretag aktualiseras i dessa områden skall avvägning göras i särskild miljökonsekvensutredning.

De områden som är strandskyddade kan man studera i öp-10 , kapitel 9.3.

Finns det områden av riksintresse i Kävlinge kommun? Ja, det finns ganska stora områden i kommunen som är utpekade som viktiga och intressanta på såväl nationell som regional nivå ur aspekterna kultur, natur samt kustzonen. Det här kan man också läsa mer om öp-2010, där

det även finns texter och kartor som visar områdenas utbredning. I öp-10 fastslår kommunen också att man avser ta fram ett kommuntäckande kulturmiljöprogram där värdefulla miljöer och i landskapet tydliga fornlämningar i kommunen pekas ut och förslag ges på bevarandeåtgärder. Detta kommer att utgöra ett värdefullt underlag för bl a bedömning av ny bebyggelse på landet.

Riksintresset för kulturmiljö är mycket väl beskrivet på länsstyrelsens hemsida. Adressen till hemsidan är www.lst.se/skane/kulturmiljo. Där finns kulturmiljön beskriven bl a kommunvis men också utifrån ett resonemang om länets kulturmiljöprofil, olika perspektiv mm.

Riksintresset för natur täcks delvis av områden enligt kommunens naturvårdsprogram.

När det gäller bedömningen av det enskilda ärendet och dess inverkan på de olika intressena så måste det bedömas från fall till fall utifrån de generella värdebeskrivningarna enligt ovan, i kombination med värdena på den specifika platsen och det specifika projektet.

”Höga krav bör i alla ny- och ombyggnadsfall ställas på förankring i det lokala byggnadssättet. Krav bör även ställas på god landskapsbildsanpassning. Befintliga bostadshus får moderniseras, byggas till eller rivs och ersättas med nya (såvida inte särskilda bevarandevärden föreligger). Också i dessa fall gäller att förändringar och nya hus ska anpassas till omgivningen. För hus i bymiljö är det viktigt att husen ligger tätt längs bygatan med lågt staket eller häck som avgränsning mot förgårdsmark.” (sid 45)

Traditionell sydvästs-kånska slättbebyggelse karaktäriseras av

- smala längor med fasadmateriäl i puts i ljusa färger eller tegel.
- brant sadeltak med vasstak, rött taktegel, falsad plåt eller papp.
- mycket måttfull takfot, nätta takkupor och skorsten som ger en balanserad byggnadsvolym.
- fönster med mittpost och stående proportioner
- uthus i tegel, puts, stående panel.
- övriga gårdsbyggnader i tegel eller puts med inslag av stående panel.
- till landskapet förankrande trädunge.
- eventuell uppfart allékantad.
- I byn och hussamlingen ligger ofta husen tätt längs bygatan med endast ett lågt staket eller häck som avgränsar eventuell förgårdsmark. Uthusen är underordnade bostadshuset vad avser volym, material och utformning och även placeringmässigt, då de oftast ligger indragna från gatan/vägen.



Utöver landsbygdaspekterna utifrån kapitel 5:3 ovan gäller att bygglovprövning även skall ta ske utifrån de generella miljö- och riskfaktorer som redovisas i kapitel 10:1-10 i öp-10.

Här finns redovisning av omgivningspåverkande faktorer såsom trafik, markradon, elektromagnetiska fält mm. Eftersom trafiken utgör den vanligaste omgivningspåverkan finns det skäl att särskilt påpeka att riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 skall innehållas. Kravet på god landskapsanpassning medför att avstyckning till ny fastighet för bostadsändamål inte bör tillåtas där det förutsätts bullervall eller plank för att innehålla riktvärdena.

Råd och rekommendationer för ny bebyggelse

Bebyggelsemönstret på platsen skall följas. De nya husen skall anpassas till omgivningens skala, byggnadsskick och miljö.

Befintliga bostadshus får moderniseras, byggas till eller rivas och ersättas med nya (såvida inte särskilda bevarandevärden föreligger). Också i dessa fall gäller att förändringar och nya hus skall anpassas till omgivningen. Det finns t ex ingen ovillkorlig rätt att ersätta ett rivet hus med ett större.



- En enhet bör bestå av två eller flera längor med olika volymer; bostadshus + separata uthus, garage, carport i volym, material och utformning underordnad huvudbyggnaden, dvs bostadshuset.
Härutöver stallbyggnader i fråga om hästgård.
- Husdjup högst 7,5 - 8 meter vad avser huvudbyggnad.
- Fasadmaterial till huvudbyggnad som huvudprincip i sten och puts i traditionella färger. Härutöver även trä i de fall det bedöms förenligt med platsen och den omgivande bebyggelsen.
- Huvudbyggnad utförs med brant sadeltak med takpannor, svart papptak, falsad plåt, stråtak. Mycket måttfull takfot och skorsten i nock som ger en balanserad byggnadsvolym. Komplementbyggnader utförs med sadeltak med minst 25° takvinkel
- Fönster med stående proportioner och mittpost.
- Nätta takkupor och frontespis, symmetriskt placerade med hänsyn tagen till fasadutformningen i övrigt.
- Lä- och rumsskapande trädgård med stamträd och häckar. Inga plank eller höga murar. Vegetationen är särskilt viktig för förankringen till landskapet/bymiljön.
- Trädrad eller allé längs eventuell uppfart.
- Hus i bymiljö tätt längs bygatan med lågt staket eller häck som avgränsning mot förgårdsmark.
- Kravet på god landskapsanpassning medför att avstyckning till ny fastighet med bostad inte kan tillåtas där detta förutsätter bullervall eller plank för att innehålla bullerriktvärden.



Goda exempel



