

6 Generella rekommendationer för planläggning, bygglovprövning mm

Följande generella rekommendationer grundar sig på de allmänna bestämmelserna i andra kapitlet PBL samt andra speciallagstiftningar. Nedanstående rekommendationer gäller generellt utanför detaljplanelagt område och skall ligga till grund för planläggning och bygglovprövning.

Allmänna utgångspunkter för ny bebyggelse

I PBL 2:1 anges att planläggning skall ske så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostad-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpad med hänsyn till beskaffenhet och lägen samt föreliggande behov.

PBL 2:1 anger att miljöbalkens hushållningsbestämmelser skall tillämpas vid planläggning och ärenden om bygglov eller förhands-besked. PBL 2:3 anger att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till grundläggande krav på hälsa, markförhållanden, kommunal service, energiförsörjning etc. I PBL 3 kap anges krav på enskilda byggnaders utformning och placering både vid nyuppförande, tillbyggnad och ombyggnad. Nya byggnader skall placeras och utformas bl a med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden.

Rådgivningsskrifterna "Gamla Hus", och "Gamla ekonomibyggnader" (finns tillgängliga hos kommunen) ger exempel på bra ny- om- och tillbyggnader och utgör vägledning främst inom de kulturhistoriskt riksintressanta miljöerna, men skrifterna kan även ge värdefulla råd inom områden som inte omfattas av riksintressen.

Kommunen har ett omfattande landsbygdsboende där flera byar har en svag utveckling med allt snedare åldersfördelning. Kommunen önskar en bättre utveckling i dessa bygder och ett tillvaratagande av småskalighet och kombinationssysselsättning, samt de positiva sociala effekter och

boendekvalitéer ett byggande på landsbygden medför. Kommunen ser därför principiellt positivt på ny permanentbebyggelse utanför kommunens tätorter.

Samråd mm

Vid bygglovprövning inom icke detaljplanelagda områden samt vid avvikelse från detaljplan skall kända sakägare (grannar), hyresgäster och andra boende som berörs, beredas tillfälle att yttra sig över bygglovansökan. Detta gäller inte för kompletteringsåtgärder. (PBL 8:22).

Som underlag för den allmänna lämplighetsprövningen i bygglov-ärenden kan kommunen kräva utredning som visar t ex väg- och va-frågornas lösning, lokalisering av byggnader och friytor, genom-förandefrågor osv. I vissa fall kan exploateringsavtal erfordras före bygglov (PBL 2:1 - 4, 8:20).

Fritidsbebyggelse

Kommunen rymmer många vackra platser som är lämpade för fritidshus utan att de stör andra intressen och ser därför principiellt positivt på tillkommande fritidshus. Fritidshus bör normalt ej tillåtas inom tätorternas centrala delar eller placeras så att andra allmänna intressen enligt översiktsplanen blir störda.

Fritidshusområden får ej utvecklas så att en förtätning eller intensivare användning av ett område medför sanitära olägenheter. Vid förtätning krävs samordnad vattenförsörjning och godkänd avloppsanläggning.

Fritidshus bör ej lokaliseras så att de föranleder oacceptabla utsläpp från avlopp i opåverkade vattendrag eller flöden ovanför befintliga utsläpp.

Fritidshusbebyggelse eller åtgärder som den föranleder, exempelvis vägar, kraftledningar eller dyl får inte medföra att friluftsliv- natur- eller kulturvärden av stor betydelse förstörs.

Fastighetsbildning och jordförvävsfrågor

Kommunen har en principiellt positiv grundinställning till enskild permanentbebyggelse på landsbygden. Det är därvid angeläget att tillvarata de kvaliteter ett sådant boende kan medföra, vad avser fastighetsstorlek, kombinationsverksamhet, viss djurhållning mm. Vid tillämpning av fastighetsbildningslagen och jordförvävslagen bör dessa utgångspunkter beaktas.

Bostadsfastigheter upp till några ha kan bildas för ett landsbygdsboende som kombineras med någon form av utkomst eller bidrag till självförsörjningen från fastigheten. Någon gräns för hur stor del av utkomsten som måste komma från fastigheten anses ej nödvändig. Dessutom anser kommunen att större tomter också bör kunna bildas för att tillskapa ett attraktivt boende på landsbygden utan att det kopplas någon form av utkomst till marken. Detta synsätt främjar ett boende med hög livskvalitet som kan attrahera till inflyttning.

Fastighetsbildningsfrågor i övrigt regleras av fastighetsbildningslagen.

Enligt ändringarna i jordförvävslagen 1987 har de regionalpolitiska aspekterna betonats ytterligare, medan samhällets intresse av att medverka till uppbyggandet av nya heltidsföretag minskat. Detta ger ökade möjligheter att förvärva mindre fastigheter i syfte att bedriva jordbruk i begränsad skala på deltid eller vid sidan av annan sysselsättning. Detta förhållande är vanligt i Bräcke kommun och kommunen anser det angeläget att i landsbygden ta tillvara det tillgängliga sysselsättningsunderlaget inom jordbruket och skogsbruket så långt som möjligt, i syfte att få till stånd ökat permanentboende och fortsatt öppethållande av åkermarken.

Vid tillämpning av jordförvävslagen samt avstyckning och reglering enligt fastighetsbildningslagen bör små deltidjordbruk kunna komma i fråga, även när fastigheten i sig bidrar till en mycket liten del av inkomsten, men där boendet är det viktigaste och primära.

Vid försäljning av jord- och skogsbruksfastigheter bör enligt kommunens uppfattning huvudprincipen vara att fastigheten kommer till användning för permanentboende och att den framledes aktivt brukas. Behovet av ytterligare mark för aktiva jordbruksföretag som gjort ekonomiska investeringar i ekonomibyggnader, inventarier, markanläggningar mm av betydelse för företaget och bygden måste dock alltid beaktas.

För ny bebyggelse som placeras i anslutning till jordbruksmark, bör vid bygglovprövning och fastighetsbildning upplysas om att fastigheten är belägen inom område där aktivt jordbruk bedrivs och att fastighets-ägaren därför måste acceptera landsbygdens villkor. Avsikten är dock inte att placera nya avstyckade hus i omedelbar närhet till brukningscentra eller dyl, utan att ge möjlighet till bosättning i jordbruksbyar samtidigt som ev framtida inskränkningar i jordbruket förhindras (se vidare rekommendationer under jordbruksbyar).

Allmänna vägar

E 14 av den enda vägen riksintresse i kommunen enligt länsstyrelsens redovisning.

Inom ett avstånd av 12 meter från vägområde skall prövning av bygglov och förhandsbesked ske med särskild hänsyn till trafiksäkerheten. För E 14 gäller 30 meter (motsvarande 47 § väglagen).

Inom frisktstriangeln (75 m från korsning) vid korsningar mellan allmän väg och annan större enskild väg eller allmän väg och järnväg får ej bebyggelse uppföras som kan inverka menligt på trafiksäkerheten (motsvarande 47 § väglagen).

Prövning av bygglov och förhandsbesked intill vägområde skall även ske med hänsyn till miljöstörningar samt till vägens bestånd, drift eller brukande (motsvarande 45 § väglagen).

Ny bebyggelse eller andra åtgärder som kan påverka möjligheten att bygga eller bygga om allmän väg på avsett vis kommer normalt inte att tillåtas.

Prövning av bygglov och förhandsbesked i ovan angivna situationer görs efter samråd med vägförvaltningen.

För anslutning av enskild väg till allmän väg eller ändring av befintlig anslutning krävs tillstånd av vägförvaltningen enligt 39§ väglagen. Tillstånd krävs dock ej för vägar som är redovisade i detaljplan eller förutsatta i områdesbestämmelser.

Inom ett avstånd av 50 meter från vägområde krävs tillstånd från länsstyrelsen för uppsättning av skyltar enligt 46§ väglagen. Detta gäller ej inom detaljplan eller för skyltar på byggnader som upplyser om affär eller annan verksamhet på stället.

Väglagens exakta ordalydelse och övriga regleringar enligt väglagsstiftningen framgår av Väglagen och publikationen "Vägar i fysisk planering", Vägverket i samarbete med Statens planverk 1987.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar med angränsande områden skyddas enligt kulturminneslagens bestämmelser. Vid markingrepp eller uppförande av byggnader mm som berör fast fornlämning krävs länsstyrelsens tillstånd. Lagen anger ej det skyddade områdets storlek, utan anger att till fast fornlämning hör så stort område på marken som tarvas för att bevara fornlämningen och bereda, med hänsyn till dess art och betydelse, nödigt utrymme däromkring.

För fornlämningar i skogsmark finns särskilda råd och anvisningar som utfärdats av länsmuséet i samråd med skogsvårdsstyrelsen.

Vid planering av bebyggelse eller markingrepp är den enskilde enligt kulturminneslagen skyldig att ta reda på om fasta fornlämningar kan beröras.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader

Enskilda byggnader

Förutom de bevarandevärda miljöer som behandlats i kapitel 5 i översiktsplanen, finns inom kommunen ett flertal enskilda byggnader som inte ingår i någon angiven miljö, men som ändå har kulturhistoriska bevarandevärden. Dessa finns upptagna i särskilda kulturhistoriska utredningar för Bräcke kommun upprättade av länsmuséet 1979 och 1987.

Tillbyggnader, ombyggnad och andra ändringar av byggnader som upptagits i dessa utredningar skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara enligt PBL 3:10.

Kyrkobyggnader, kyrktomter och begravningsplatser

För nedan angivna kyrkobyggnader, kyrktomter och begravningsplatser som uppförts före år 1940, krävs länsstyrelsens tillstånd vid ändring.

Bodsjö kyrka
Hunge kapell
Bräcke kyrka
Håsjö gamla kyrka
Håsjö nya kyrka
Hällesjö kyrka
Ljungå kapell (frågan om byggnadsminnesförklaring är väckt)
Nyhems kyrka
Revsunds kyrka
Sundsö kyrka

Naturvård och friluftsliv

Bebyggelse bör ej uppföras så att område med särskild naturskönhet eller säregna naturförhållanden eller områden som är lämpade och behövliga för friluftslivet riskerar att skadas (2 och 3 kap PBL).

Täkter som kan skada naturvårds- eller friluftslivsintressen bör ej tillåtas (12 kap MB).

Arbetsföretag som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön får ej utföras innan samråd har skett med länsstyrelsens miljövårdsenhet (12 kap MB).

Lokalisering av master

Utbyggnaden av mobiltelefonnätet i Sverige ställer krav på att många nya telemaster uppförts. Lokaliseringen sker ofta till de högsta bergen och kan i vissa fall innebära ett ökat hot mot viktiga områden ur natur-, kultur- och friluftssynpunkt i kommunen.

Anläggande av nya master har hittills ofta inneburit att en ny väg har brutits in i ett orört område. På välfrekventerade platser som efter vandringsleder, elljusspår, slalombackar etc. innebär masterna att området naturvärden minskar. De kan också vara en säkerhetsrisk på vintern med nedfallande is.

För uppförande av nya master gäller följande:

- Nyanläggning av master får inte innebära att värdefulla natur-, kultur eller rekreationsområden hotas eller påverkas negativt.
- Samlokalisering mellan olika teletjänstföretag skall eftersträvas för att minimera antalet master.
- Nya master skall i första hand lokaliseras till redan exploaterade bergsområden till vilka det redan finns vägar.

Förutom bygglov kräver uppförande av master också samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken. Länsstyrelsen har upprättat särskilda rekommendationer om förfarande, hänsynstagande till andra intressen mm

Försvarsintressen

Försvarsintressen återfinns inom områden som av sekretesskäl ej kan redovisas på översiktsplanekartan. I samband med bygglovprövning kontrolleras därför regelmässigt om det inom området finns förbud mot bebyggelse till hinder för försvaret.

Inom vissa områden har bygglovsplikten utökats till att gälla även virkes- och/eller annat varuupplag, materialgård eller ljusanordning. Upplysningar kan lämnas av kommunen eller länsstyrelsen (17 kap 16 § PBL).

Inom kommunen finns utsedd särskild handläggare för försvars-intressena. Denne samråder med länsstyrelsens försvarsenhet i frågor där försvarsintressen kan komma att beröras.

Rådgivning

Plan- och bygglagen har gjort det lättare att bygga för de som bor i småhus och på landsbygden. Samtidigt har reglerna blivit mer variationsrika och därmed svårare för kommuninvånarna - krävs det bygglov eller ej ?

Kontakta därför alltid kommunen innan byggnadsåtgärder planeras.