

5. REGLER OCH REKOMMENDATIONER

Utdrag ur kommunens gällande översiktsplan 2010 (Kapitel 5)

Särskilt den text som rödmarkerats rör tillkommande bebyggelse på landsbygden, utanför detaljplan, d.v.s. info angående angående förhandsbesked.

/Bygglovenheten 2016



PLAN- OCH BYGGLOVSPRÖVNING

Mål för samhällsbyggande är att bidra till en ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling. Uppfyllande av de tre hållbarhetsperspektiven är en förutsättning för befolkningstillväxtmålet 2020. God arkitektur och estetisk kvalitet samt trygga, tillgängliga och vackra miljöer i samklang med identitet och historia. Hänsyn ska tas till lokal byggnadstradition samt till stads- och landskapsbildens vid planering av ny bebyggelse. Naturen och vårt sätt att bygga hus ger bygden dess karaktär.

Nya Plan- och bygglagen (PBL), (2010:900)

Enligt plan- och bygglagens 1 kap 1 § ”I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”.

Detaljplan

Enligt plan- och bygglagens 2 kap 1-3 §§ ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planläggning ska med beaktande av natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Planläggning ska även främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även

att främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper liksom främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt och en god ekonomisk tillväxt och konkurrens.

Kungälv kommun är belägen inom en expansiv tätortsregion. Läget vid kusten gör att efterfrågan på mark för olika anspråk är stor. Detta innebär att en lämplighetsprövning ska ske genom detaljplaneläggning (4 kap 2 § PBL). Nya områden som ska tas i anspråk för två hus eller fler ska prövas i detaljplan och överensstämman med denna översiktsplan och kommunens bostadsförsörjningsprogram eller andra program för mark- eller lokalförsörjning.

Inom detaljplan ska bygglov beviljas i enlighet med de bestämmelser som finns i planen. Detaljplanen gäller tills den ändras eller upphävs. Detta sker genom ett formellt förfarande som är reglerat i plan- och bygglagen kap 4 och 5.

Sammanhållen bebyggelse

Inom sammanhållen bebyggelse gäller bygglovsplikt för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad samt att vatten- och avloppsfrågor ska lösas. Ekonomibyggnader för jordbruks- och skogsbruksnäringens behov är däremot inte lovpliktiga. Övriga ekonomibyggnader är lovpliktiga. Finns särskilda skäl t ex med hänsyn till landskapsbildningen kan kommunen införa bygglovsplikt. Denna utökade bygglovsplikt tillsammans med utökande av rivningslov av kulturbyggnader på landet bör utredas. De bruksenheter som är aktiva skall värnas. Som sammanhållen bebyggelse räknas 10-20 hus när de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, gata eller parkmark.

Kommunen har definierat vilka områden inom kommunen som betraktas som sammanhållen bebyggelse. Då

PLAN- OCH BYGGLOVSPRÖVNING

REKOMMENDATIONER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLING

REKOMMENDATIONER FÖR BEVARANDE

REKOMMENDATIONER FÖR VATTENOMRÅDEN

många tillkommande byggnationer har skett på landet genom åren kan det vara nödvändigt med en översyn av denna redovisning.

Utanför sammanhållen bebyggelse kan enligt PBL 9 kap 7 § medges vissa lättnader i bygglovsplikten. Mindre tillbyggnad, och komplementbyggnad till en- och tvåbostadshus får uppföras utan bygglov. I Kungälv kommun definieras mindre tillbyggnad som max 20 kvm bruttoarea och komplementbyggnad som garage eller uthus på max 35 kvm byggnadsarea.

Områden utanför detaljplan

För områden utanför detaljplan i kustzonen och på landsbygden ska lokaliseringssprövningen ske utifrån allmän lämplighetsbedömning enligt PBL 2 kap. Översiktsplanen är vägledande för bygglovsprövningen. Utöver detta anges i 2 kap PBL en rad allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse. Frågor som prövas är t ex hälsa och säkerhet, jord-, berg- och grundvattenförhållanden, samhällsservice, energifrågor och anpassning till lokal byggnadstradition.

Rekommendationer för det sociala perspektivet i fysisk planering

För att skapa en god samhällsplanering ska hänsyn tas till den sociala infrastrukturen, dvs. relationen mellan människa – samhälle, människa -rum/plats. Genom att synliggöra vårt vardagsliv och våra behov i planeringsarbetet kan vi uppnå goda sociala levnadsförhållanden utifrån ett jämlikhetsperspektiv. Detta innebär att undersöka den sociala strukturen i offentliga rum. Jämlikhet handlar i grunden om värderingar och synsätt som behöver utvecklas för att uppnå en rättvis planering som likställer människor med olika bakgrund, kön, etc socialt.

Vid planering av tillkommande bebyggelse bör följande studeras:

- hur platser används och upplevs
- vilka som använder platserna
- olika sociala kvaliteter för platser och dess sammanhang vid planering av boendemiljö

Att identifiera en avgränsad plats eller stråk, en sociotop, är ett instrument att synliggöra platsers alla kvaliteter i planeringsprocessen. I det sociala perspektivet vid samhällsplanering rymms även arbetet med att motverka negativ särbehandling. Våra värderingar grundläggs tidigt och arbetet med synsätt redan i skolan är en viktig del.

En viktig aspekt för att öka den sociala hälsan är att kunna identifiera sig med den miljö vi lever i. En känsla av att vi kan påverka den vilket i förlängningen leder till att vi kan bli stolta över den. För att utveckla samhörigheten med levnadsmiljön är det viktigt att börja tidigt och redan i skolan forma program som engagerar ungdomar och förklarar vikten av den miljö vi lever i.

REKOMMENDATIONER FÖR BEBYGGELSEUTVECKLING

Fördjupningar av översiktsplanen

För Marstrand och Kungälv centrum finns fördjupningar av översiktsplanen. Innehållet till dessa har delvis arbetats in i denna översiktsplan. För mer detaljerade rekommendationer och riktlinjer hänvisas dock till Idealbild Marstrand och Idealbild Centrum.

Byggnad inom tätorterna

Inom de områden som på markanvändningskartan ligger inom tätortsavgränsningen för serviceort samt inom tät-

ortsavgränsningen i kustzon, ska inte några nya bebyggelsestillskott tillåtas innan detaljplan har upprättats. Även enstaka tillskott måste kunna inordnas i en framtida tätortsutveckling.

Inom områden som är markerade för nya bostäder ska även service och inte störande verksamheter tillåtas. Inom de ytor som är markerade som verksamhetsområde, nya och gamla, är bostäder och andra funktioner som riskerar att bli störda inte lämpliga. Två områden, Åsaberget i Kungälv och Badhålan på Koön, bör studeras särskilt med hänsyn till möjligheten att blanda bostäder och verksamheter.

Generellt gäller att ny bostadsbebyggelse ska förläggas så att produktiv åkermark sparas. Undantag kan bli aktuellt i vissa fall inom tätortsavgränsningen.

Närströvområden

För att säkra tillgången på grönområden med höga kvaliteter ska förändringar i grönstrukturen ses utifrån ett helhetsperspektiv. Förutom tillgången och kvaliteten på grönområdena är det viktigt med närheten och möjligheten att kunna ströva i det fria landskapet. Grönområden bör därför integreras i befintlig bebyggelse och stråk mellan olika grönområden bevaras. Särskilt viktigt vid komplettering av bebyggelse inom tätorterna är det att ta hänsyn till de utpekade närströvområdena. För serviceorterna Kungälv/Ytterby, Kärna, Kode och Diseröd har omfattning och värden av närströvområden studerats i fördjupningar till kommunens naturvårds- och friluftspan. I översiktsplanen har lagts in förslag till närströvområden även för kustorterna, Aröd, Ödsmålsmosse, Tjuvkiel, Instön samt Marstrand. Som underlag har använts kommunens Grönplan, planprogram samt delöversiktsplaner. Dessa närströvområden behöver studeras vidare avseende exakt omfattning samt värden. Strövmöjligheterna ska värnas.

Byggnad på landsbygden

Dessa rekommendationer ska användas vid prövning av bebyggelseutveckling utanför redovisade tätortsavgränsningar för serviceorterna samt kustzonen. Ny bebyggelse på landet placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och där det finns tillräckligt med dricksvatten och en godtagbar avloppslösning. Ny bebyggelse på landet ska prövas genom förhandsbesked enligt plan- och bygglagen 9 kap 17 -18 §§.

Undantag från detaljplanekravet kan göras för 1- 2 nya bostäder på så kallade lucktomter utanför tätortsavgränsning, på landsbygden där bebyggelsestrycket är stort men exploateringen inte bedöms ha någon större påverkan på omgivningen, om kraven enligt PBL 9 kap § 31 är uppfyllda.

Huvudregel för tillkommande bebyggelse på landsbygden är att följande tre kriterier ska uppfyllas: närhet till kollektivtrafik, hänsyn till landskapsbilden, samt att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse

Närhet till kollektivtrafik på landsbygden definieras enligt följande:

- Rimligt gångavstånd till kollektivtrafik.

Hänsyn till landskapsbild definieras enligt följande:

- Nya bostäder ska placeras i anslutning till, och vara kompletteringar till, befintlig bebyggelse samt ta stöd i landskapet så att man bygger vidare på landsbygdens karaktär och mönster. Det öppna landskapet ska värnas och oexploaterade områden ska bevaras. Nya enstaka byggnader, d.v.s. 1 -2 hus, kan tillkomma som s.k. lucktomter i den befintliga bebyggelsen.

Värdefull åkermark redovisas i inventering, sid 73. Denna inventering är inte helt uppdaterad utan kommer att ses över, se vidare sid 77. Särskilt värdefull åkermark skall inte bebyggas.

Uppfyller ny bebyggelse dessa tre kriterier ska den i nästa steg prövas enligt PBL, då lämplighetsprövning görs som vanligt i förhållande till platsens förutsättningar med lokalklimat, möjliga VA-lösningar, lokal byggnadskultur, tillgänglighet, naturvärden, hänsyn till befintlig djurhållning, grannar m m.

Kommunen har påbörjat arbetet med att ta fram en broschyr med information till dem som vill bygga nytt eller förändra ett äldre hus i landsbygdsmiljö, "Att bygga på landet i Kungälv kommun".

På landsbygden ska skyddet för åkermark vara mycket starkt (MB 3:4). Särskild försiktighet måste iakttagas vid prövning av ny bebyggelse omedelbart utanför tätorterna för att inte äventyra utbyggnadsmöjligheter genom detaljplanläggning eller försämra närströvområdena. Vidare ska hänsyn tas till möjliga "kretsloppslösningar".

På landsbygden skall de areella näringarnas behov värnas i första hand.

I kustzonen ska en återhållsam inställning till ny bebyggelse utanför de prioriterade kustorterna gälla. Undantag från huvudregeln ska särskilt motiveras.

Utökad bygglovsplikt samt rivningslov för kulturbyggnader på landet ska utredas.

Utvärdering av kriterie "Rimligt gångavstånd till kollektivtrafik" skall ske inför nästa aktualitetsförklaring.

Rekommendationer för byggnad inom stråken

Ny bebyggelse inom strukturbildens huvud- och sekundärstråk (väg 168 och E6) kan prövas genom förhandsbesked eller detaljplan. Vid prövningen ska dock särskild hänsyn tas till närheten till tät kollektivtrafik. Bebyggelse utanför tätortsavgränsningar men med närhet, ca 2 km, till stationsområden kan komma att prövas på liknande sätt. Längs väg 168 (Marstrandsvägen) ska turistnäringen gynnas.

För planläggning gäller att den nya bebyggelsen ska bygga vidare på befintlig bebyggelse och bilda en bykänsla med en omfattning som står i proportion till den befintliga miljön. Gestaltningen ska utgå från omgivningens karaktär gällande bebyggelse och terrängförhållanden. En viktig förutsättning är anslutning till kommunalt VA.

Vindkraft

Inom de områden som är markerade för vindkrafttabletering på markanvändningskarta gäller riktlinjer och rekommendationer i enlighet med tematiskt tillägg för vindbruk som är antagen av kommunfullmäktige 2010-12-09.

Försvaret

Vid plan och bygglovgivning angående höga byggnadsobjekt ska kommunen samråda med försvarsmakten, se vidare kap 7 (sid 74)

Infrastruktur

Reservat för väg och järnväg

På markanvändningskartan har markreservat för följande planerade vägar markerats:

- Förbifart Tjuvkil (väg 168)
- Grokarebymotet inklusive länk mellan detta och väg 168

Fån tidigare översiktsplan, Kommunplan 2000 kvarstår följande vägreservat:

- Sparråsvägens förlängning mellan Marstrandsvägen (väg 168) och Torsbyvägen (väg 604)
- Planskild väg och järnvägs korsning av Torsbyvägen (väg 604) och Bohusbanan

Framtida vägförbindelser

Utöver ovanstående vägreservat redovisas två mer långsiktiga infrastruktursatsningar i översiktsplanen. Alelänken och en länk mellan Grokarebymotet och Kornhall. Läget för dessa länkar har endast mycket översiktligt studerats, och bör utredas vidare med berörda grannkommuner, Länsstyrelsen, GR och Trafikverket.

Som en följd av dessa länkar har även tre utredningsområden för väg- och järnvägsöverfarter över Nordre älv respektive Göta älv markerats. Det markerade utredningsområdet i anslutning till befintlig E6-bro kan vara aktuellt för såväl en ny sträckning av Bohusbanan som en kompletterande bro för E6.

REKOMMENDATIONER FÖR BEVARANDE

Naturvårds- och friluftsvärden

Naturvårds- och friluftspan för Kungälv kommun antogs av kommunfullmäktige 2005-01-31 som ett kommunalt styrdokument. Syftet med planen är att beskriva kommunens natur, naturvärden och värden för friluftslivet. Planen fungerar som ett viktigt underlag för fysisk planering. Beroende på hur högt naturvärde ett område har, har de delats in i olika hänsynsnivåer som syftar till vilken grad av hänsyn som bör tas i samband med exploateringar.

Hänsynsnivå 1

Till denna grupp hör:

- Natura 2000-områden
- Nyckelbiotoper
- Våtmark klass 1
- Sumpskog klass 1
- Fågelskyddsområde
- Landskapsbildsskydd
- Naturreservat
- Strandskydd
- Sälskyddsområde
- Ädellövskog klass 1
- Ängs- och hagmark klass 1
- Biotopskyddsområde

Inom dessa områden gäller att ny exploatering inte får förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. Exploatering i närheten får inte ske så att natur- och friluftsvärden hotas. Vissa undantag från detta anges i Naturvårds- och friluftspanen.

Hänsynsnivå 2

Till denna grupp hör:

- Närströvområden
- Våtmark klass 2-3
- Sumpskog klass 2-3
- Höga naturvärden
- Ädellövskog klass 2-3
- Ängs- och hagmark klass 2-3
- Artrika vägkanter
- Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Inom dessa områden får omfattande exploatering inte förekomma och mindre omfattande exploatering bör inte förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftsvärden. Exploatering i närheten ska ske med hänsyn till naturvårds- och friluftsvärdena. Vissa undantag från detta anges i Naturvårds- och friluftspanen.

Hänsynsnivå 3

Till denna grupp hör:

- Värdefulla odlingslandskap
- Stora opåverkade områden

Vid all exploatering inom dessa områden ska extra stor försiktighet iaktas tas till de höga naturvärdena

Kulturmiljöer

Inom kulturhistoriskt värdefulla miljöer och objekt ska det i bygglovprövning och vid detaljplanläggning tas särskilt stor hänsyn till anpassning i läge och utformning, material m m. Det gäller såväl ny- som om- och tillbyggnad. För att på bästa sätt underbygga beslut hänvisas till kommunens kulturminnesvårdsprogram. Marina miljöer kring Marstrand är skyddade enligt kulturminneslagen eftersom de är mycket rika på vrak.

Vid exploatering bör försiktighetsprincip iaktas till höga natur- och kulturvärden, för att värdena ska bestå till kommande generationer.

Särskilt bevarandevärda områden

I kapitel 6 redovisas de kulturhistoriskt värdefulla områden som omfattas av någon sorts formellt skydd. Utöver

detta finns en rad områden som har stora bevarandevärden och där särskild hänsyn bör tillämpas vid prövning av ny bebyggelse eller anläggningar. En ny utredning kommer att tas fram för att säkerställa strategier kring kommunens kulturmiljöer.



REKOMMENDATIONER FÖR VATTENOMRÅDEN

Ekologiskt känsliga områden

Vattendrag och fredningsområden

I Kungälv's kommun är flera vattendrag utpekade som ekologiskt känsliga då de utgör viktiga reproduktionsområden för lax och havsöring. Det gäller Nordre älv, Vallby å, Kollerödsbäcken, Grannebyån och Glose å. Enligt Fiskeriverket är deras mynningsområden även utpekade som fredningsområden. Inom fredningsområdena gäller särskilda bestämmelser och förbudstider för fiske.

Kommunen har inventerat fler vattendrag med utlopp i kusten där det också finns öring. Diskussion förs med Fiskeriverket om att få till stånd fredningsområden även vid dessa utlopp.

Grundområden

Grundområdena är enligt miljöbalken ekologiskt särskilt känsliga och ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada dem.

Flera av grundområdena skyddas dessutom ofta av andra bestämmelser enligt miljöbalken, se tidigare avsnitt om naturreservat och Natura 2000.

Ålgräsängar är i detta sammanhang en mycket betydelsefull biotop. Ålgräsets höga krav på ljusstillgång tvingar dem att växa i grunda, kustnära områden där också människans påverkan är starkast. Detta gör ålgräs mycket känsliga för kustnära verksamheter, båtaktiviteter, muddring, övergödning, och landerosion som försämrar ljusstillgången i vattnet.



Exploatering av kustområden som är skyddade för vågexponering, för t ex byggande av hamnar och båtplatser drabbar ålgräs extra hårt eftersom det är i just dessa skyddade miljöer som ålgräset växer.

Den ökade tillväxten av alger i grundområden p g a övergödning kan också medföra negativa konsekvenser av annat slag. De producerar gifter som ansamlas i musslor och kan förgifta människor som äter dem. De kan även förgifta djur och människor direkt som får i sig dem. Algerna försämrar möjligheterna till bad och fritidsfiske m m i berörda vikar. Det kan göra ett område mindre attraktivt för friluftsliv och turism som på sikt kan ge negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.