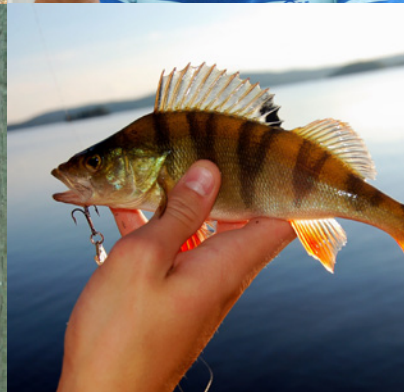




BYGGA PÅ LANDET

*Information och råd till dig som vill bygga
i Sveriges vackraste landskapsmiljö*



Välkommen att bygga, bo och leva i Kungälv!

Vad roligt att du är intresserad av att bygga hus på landet i Kungälvs kommun. Förmodligen tycker du precis som vi att Kungälv har det bästa av allt. Här är vi stolta över vår unika natur, vår historia och vårt kulturutbud som gör Kungälv till en levande kommun – för såväl unga som erfarna invånare. Här njuter vi även av närheten till hav, älvar och stora naturområden som ger möjlighet till ett rikt friluftsliv.

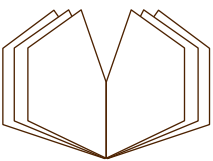
Kungälv attraherar människor från landets alla hörn och vår landsbygd är i dag en av de mest bebyggda i hela Sverige. Den befintliga byggnationen, som består av både moderna hus och äldre gårdar från 1800-talet, skapar tillsammans med naturen en unik karaktär av stort värde.

Det finns många faktorer som man måste ta hänsyn till när man bygger hus eller utför om- och tillbyggnad på landet. I denna broschyr ger vi både inspiration och vägledning i syfte att förenkla din byggprocess.

Broschyren berättar bland annat vad du som ska bygga nytt hus eller renovera en äldre bostad kan göra för att bevara Kungälvs unika karaktär. Vad du bör göra för att bygga i samklang med miljön. Och vilka beslut och regler som gäller i Kungälvs kommun.

Här finner du även information om hur du ansöker om förhandsbesked och vart du kan vända dig för att få ytterligare råd och hjälp.

Välkommen att lära dig mer om den smidigaste vägen till ett nytt boende i Sveriges vackraste kommun!



BROSCHYREN ÄR FRAMTAGEN AV KUNGÄLVS KOMMUN, SAMHÄLLSBYGGNAD 2015.

Ansvarig för broschyrens genomförande är arkitekt Britt-Inger Rydh.

Vid frågor kan du alltid kontakta kommunens Kundcenter på 0303-23 80 00.



INNEHÅLL

Ett unikt och mångfacetterat landskap	4
En genuin byggnadstradition som förädlats under lång tid	6
Platsen för ditt hus är en del av landskapet	9
Låt byggnaden formas av omgivningen	12
Bo i takt med miljön	14
Ansök om förhandsbesked	16
Ta hjälp av en arkitekt	18
Vanliga frågor	19
Vill du veta mer?	20
Ordlista	22

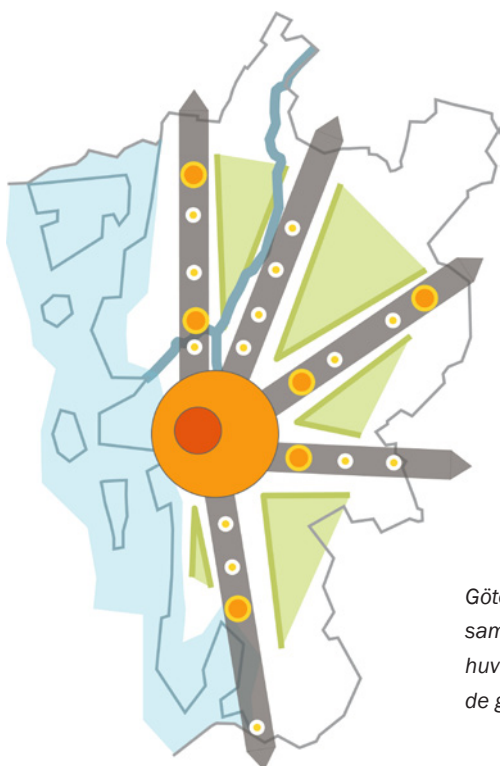
Ett unikt och mångfacetterat landskap

Vill du leva i en lugn och fridfull miljö där du kan andas frisk havsluft och även njuta av vackra åkrar och vandra i vild skog? I Kungälv kommun finner du ett brett spektrum av landskaps- och naturtyper; från vildmarkspräglad område i Svartedalen till älvdalslandskap utmed Göta Älv, kuperad odlingsbygd väster om E6:an samt kust- och skärgårdslandskap mot havet i väster.

Landskapet består i stora drag av fyra huvudkomponenter: havet, berget, dalen och bebyggelsen. Den bohuslänska miljön är mycket speciell med kala klippor längs kusten, bördig jordbruksmark inåt land och ett ständigt växelspel mellan branta granitformationer och platta fält. I detta öppna och exponerade landskap har man historiskt sett varit mycket duktig på att placera byggnader intill bergen och vid sidan av jordbruksmarken. Det har skapat en miljö där de olika delarna bildar en harmonisk helhet.

Ett gemensamt ansvar

Kungälv kommun är en del av Göteborgsregionens strukturbild. Detta innebär att vi som bor här och de som vill flytta hit har ett gemensamt ansvar för att den regionala utvecklingen är hållbar på lång sikt. Bland annat ska gröna kilar med natur bevaras och ny bebyggelse ska främst placeras där det är nära till kollektivtrafik. I opåverkade gröna markområden är det särskilt viktigt att ny byggnation anpassas till landskapet. Läs gärna mer om detta i Kungälv översiktsplan på www.kungalv.se.



Göteborgsregionens strukturbild visar på samspelet mellan centrala delen av Göteborg, huvudstråken för infrastruktur, kustzonen, de gröna kilarna samt Göta älv.



*Kala klippor längs kusten, bördig jordbruksmark
inåt land och ett ständigt växelspel mellan branta
granitformationer och platta fält.*



En genuin byggnadstradition som förädlats under lång tid

I Kungälv kommun finns ett fantastiskt kulturlandskap och en väl bevarad byggnadstradition. Detta är viktiga fundament för kunskapen om människans och samhällets historia, men också goda ledstjärnor för kommunens fortsatta utveckling. Flera av de äldre gårdarna i kommunen är byggda på 1800-talet och kan fungera som bra referenser för framtida byggnation, både vad gäller placering och utformning.

Husen som byggdes på 1800-talet anpassades till landskapet, låg utefter dalgångarna och bildade byklungor vid åkern och ängarna. Här både levde och arbetade man nära naturen. När industrialiseringen kom till Sverige avtog dock byggnationen på landsbygden, och det dröjde ända till den så kallade gröna vågen innan pendeln svängde och utflyttningen till landet ökade. Denna trend, som nådde sin kulmen under 1970- och 1980-talet, har gett ett stort inslag av en modernare byggnadsstil. Kommunens blandade arkitektur innebär att det finns många faktorer att ta hänsyn till vid nybyggnation.

Gemensamma drag

De äldre bostadshusen längs bohuskusten varierar mycket till utseendet. Inom variationen hittar man dock några gemensamma drag. Två hustyper är vanligare än andra, och det är hus med en eller två rumsfiler som kallas enkelhus respektive dubbelhus.

Det ljusst målade dubbelhuset, med stomme av timmer, klädsel av stående locklistpanel och

rött tegeltak, har kommit att bli en representant för Bohuslän. Dessa hus byggdes oftast tätt ihop med bryggor och bodar vid vattnet. Marstrand är ett typiskt samhälle med denna typ av trähus. Enkelhus är en bostad uppförd på 1800-talet. Rummen – kök och sovkammare – är placerade bredvid varandra. I takt med att man byggde ut placerades nya rum på en linje mellan de befintliga rummen. Enplanshusen, som i de flesta fall har vind, är vanligt förekommande på landsbygden.

Samspel skapar skönhetsvärden

I Bohusläns kustband råder delvis andra förutsättningar än i övriga Sverige. Det öppna, karga landskapet och de täta kustsamhällena ställer speciella krav på byggnader. Men det gör också att skönhetsvärden kan skapas om byggnader och natur samspejar. Detta gäller såklart även för kommunens inlandslandskap.

När vi utvecklar byggandet har vi tillsammans ansvar för att kommunens karaktär kan leva vidare och stärkas. Då är det viktigt att vi i så stor utsträckning som möjligt bygger hus i enlighet med bygdens lokala tradition, istället för att kopiera byggnader från staden eller förorten. Många husföretag säljer så kallade typhus, prefabricerade kataloghus, som i vissa fall kan fungera bra på Kungälv landsbygd. Ofta bidrar dock deras allmänna utseende till att våra specifika särdrag suddas ut. Om du funderar på att bygga ett typhus, anlita då gärna en arkitekt som kan hjälpa dig att anpassa huset till din tomt och till omgivningen.



Vita trähus vanligt på västkusten sedan slutet på 1800-talet.



Nybyggt trähus anpassat till bergig tomt och vegetation.



Bohuslänsk byggnadstradition.

Det karga landskapet ställer speciella krav på byggnader. Men det gör också att skönhetsvärden kan skapas om byggnader och natur samspelar.

Sammanhållen bebyggelse vid berg och hav.



Garagebyggnad med traditionell färgsättning.



Renoverad äldre enkelstuga med inbyggt trapphus.



Dubbelhus med förhöjt väggliv.

Se inte din nya tomt som en isolerad ö, utan tänk på relationen till omkringliggande bebyggelse. Rummet mellan byggnaderna är lika viktigt som husets utformning.

I ett samhälles äldre delar måste vi respektera den äldre bebyggelsen med sin speciella utformning. I samhällets nyare delar är anpassningen till naturen den viktigaste frågan.

Traditionellt sett har husen byggts vid skogsbryn, i närheten av trädungar och vid foten av berg.

Genom att bygga på en lucktomt mellan befintliga bostäder, får du i många fall närhet till service, busstrafik, snöröjning och så vidare.

Kvaliteten på jordbruksmarken inom Kungälv kommun är mycket god. Att värna om produktiv åkermark är en viktig del i den lokala planeringen för att bidra till ett globalt hållbart samhälle. Stora opåverkade områden ska vara en tillgång för boende och besökare i Kungälv. Kommunen har därför valt att inte bygga nya bostäder på denna typ av mark.

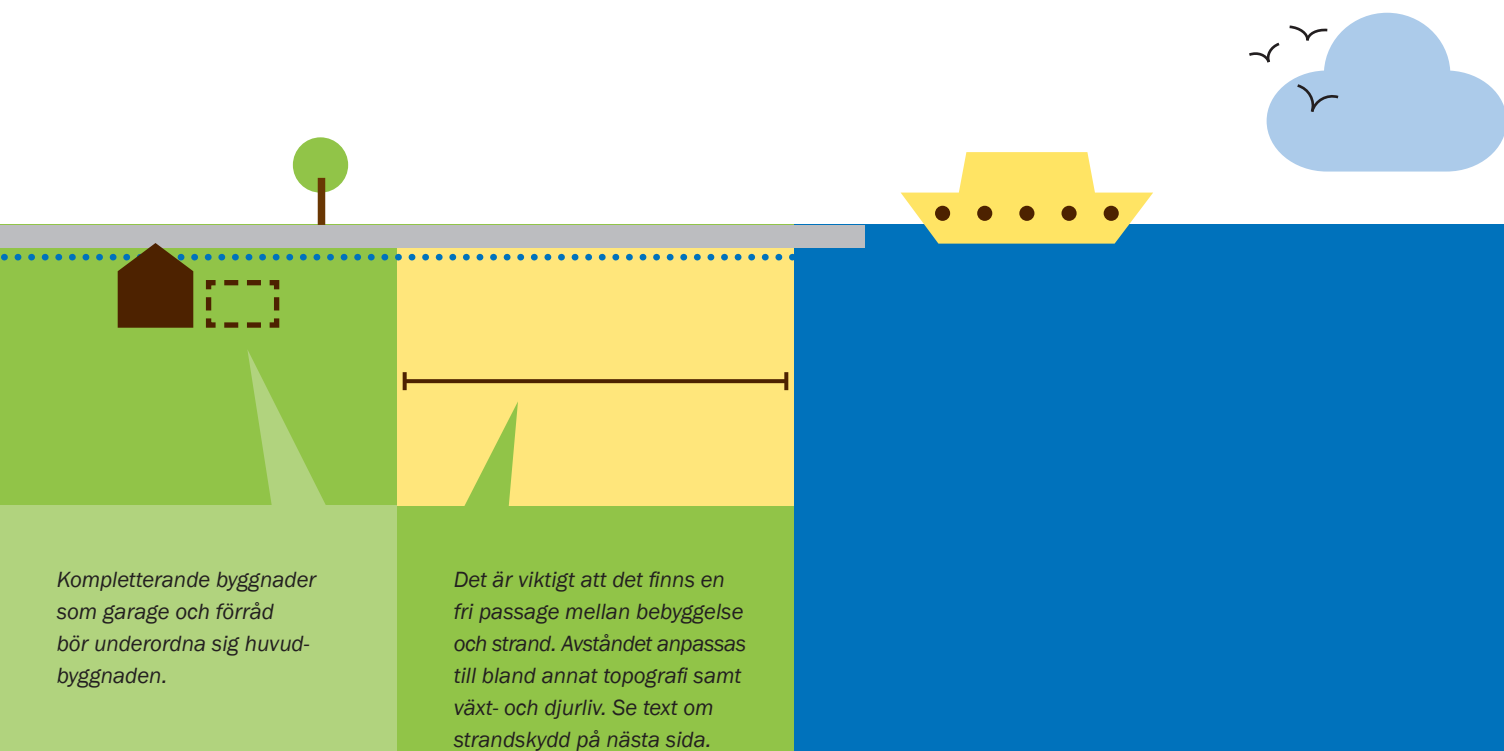
Platsen för ditt hus är en del av landskapet

När du ska välja plats för ditt hus finns det flera olika intressen att ta hänsyn till. Hur du använder och disponerar din mark, kultur- och naturvärden, rekreation och friluftsliv är några av dessa. Platsens förutsättningar prövas även mot landsbygdens befintliga verksamheter, tillgänglighet och grannar. Kom ihåg att på landet värderas landskapet högt. Välj helst en tomt där huset kan bli en naturlig del av omgivningen.

När det gäller att välja plats för ny tomt kan man med fördel välja lägen liknande de befintliga tomterna och gårdarna på landet. Traditionellt sett har husen byggts vid skogsbryn, i närheten av trädgångar och vid foten av berg. På så vis har husen fått ett bra skydd samtidigt som de smälter in i omgivningen och dessutom erbjuder en vacker utsikt. Denna filosofi kan

fungera bra som inspiration även för dagens byggande.

En grundregel är att vi i kustsamhälleas äldre delar bör respektera den befintliga bebyggelsen med sin speciella utformning, medan vi i de nyare delarna bör fokusera på anpassning till naturen.



Kompletterande byggnader som garage och förråd bör underordna sig huvudbyggnaden.

Det är viktigt att det finns en fri passage mellan bebyggelse och strand. Avståndet anpassas till bland annat topografi samt växt- och djurliv. Se text om strandskydd på nästa sida.

Välj gärna en lucktomt

Vid nybyggnation på landet är kommunens önskemål att befintliga områden förtätas – främst för att kunna erbjuda bra kommunikationer, vägar, vatten och avlopp samt säkerhet, men även för att obebyggda områden ska bevaras och vara tillgängliga för alla. Förtätning kan göras genom att så kallade lucktomter mellan bostäder bebyggs och skapar en sammanhängande helhet.

Vi ser gärna att din tomt har en så naturlig avgränsning som möjligt och att den helst fyller ut tomrum i landskapet. Genom att bygga i anslutning till eller mellan befintliga bostäder får du i många fall närhet till service som exempelvis busstrafik, mataffärer och snöröjning. Se inte din nya tomt som en isolerad ö, utan tänk på relationen till omkringliggande bebyggelse och naturen. Rummet mellan byggnader är lika viktigt som husens utformning.

En annan viktig aspekt är tillgång till vatten och avlopp. Om det inte finns kommunalt vatten och avlopp behöver detta lösas enskilt utifrån miljöbalkens miljö- och hälsokrav. Trafiksäkra väganslutningar är också en central fråga vid val av tomtplats.

Placera huset på rätt sätt

I lägen på landet utanför tätortsgränsen måste vi vara mycket försiktiga då vi fogar in nya byggnader. Medveten anpassning till landskapet är nödvändig. Ta gärna hjälp av en arkitekt om du vill ha råd om husets placering i förhållande till tomten och dess omgivning.



NATURMILJÖ OCH NATURVÄRDEN

I Kungälv kommun finns det höga naturvärden i form av bland annat ängs- och hagmark, ädellövskog, och våtmarker. Naturreservat är särskilt betydelsefulla områden som skyddas genom lagstiftning. Det finns totalt 19 naturreservat där hälften utgörs av havsvattenmiljöer. I dessa områden kan det finnas restriktioner för byggande eller vara förbjudet att bygga.

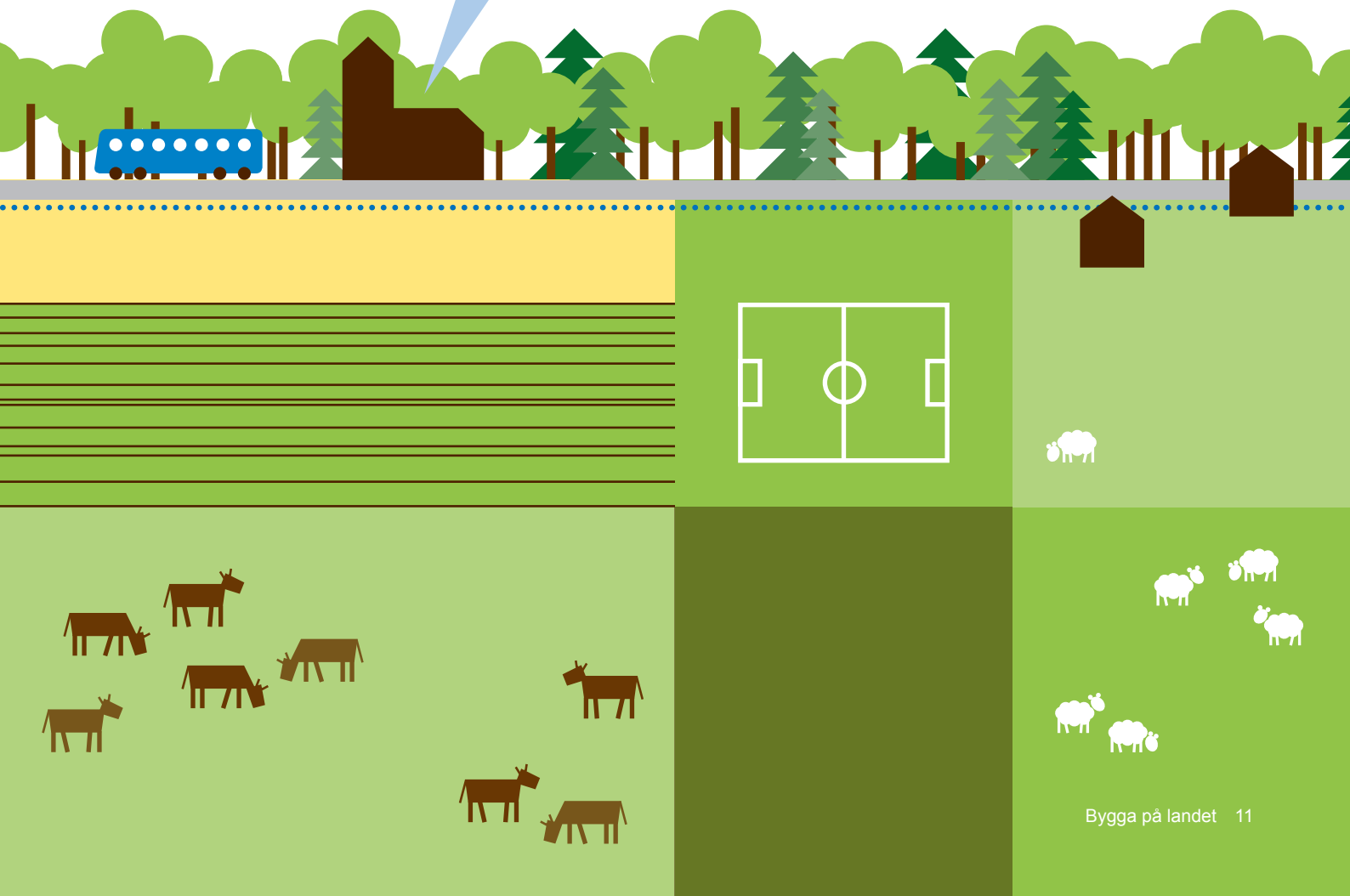
Strandskyddet, som finns för att trygga medborgarnas tillgång till strandområden, medför begränsning av byggnation i strandnära läge. Om ditt planerade hus är placerat inom eller i närheten av strandskyddat område måste förutom bygglov även en medgiven strandskyddsdispens finnas för att du eventuellt ska få lov att bygga.

På www.kungalv.se finns mer information om lagar och regler som kan påverka val och utformning av tomtplats.

MÄNNISKORS AVTRYCK – NU OCH I FRAMTIDEN

Det finns vissa tillfällen då kommunen är hårdare i bedömningen. Dessa är ofta kopplade till spår från tidigare generationer. Bronsåldershögar, oskiftade byar, kyrkor, symbolbyggnader för platser eller odlingslandskapets ägo- och gränser är exempel på olika kulturavtryck och kulturvärden som tillhör såväl kommande generationer som vår egen generation. Mycket av detta skyddas av kulturmiljölagen.

Exempel i vår kommun är stora markområden kring Solberga kyrka och Kareby kyrka som är omnämnda i Kungälvskommunens kulturminnesvårdsprogram. I denna typ av kulturmiljöer ställer vi högre krav gällande placering och utformning av byggnaderna.



Låt byggnaden formas av omgivningen

På landet bor och lever människor som vill komma närmare naturen. När du bygger hus här ute blir din dröm därför en del av en större gemensam vision. Genom att kombinera lämplig arkitektur med anpassning till omgivningen medverkar du till att skapa stora kvaliteter för framtidens kulturmiljöer. Använd gärna platsens traditionella bebyggelsemönster som förebild vid utformningen av ditt hus.

När du ska bygga nytt hus eller utföra om- och tillbyggnader är det viktigt att studera landskapet. En kuperad bergstomt lämpar sig ofta mindre bra för så kallade typhus som nästan uteslutande är ritade för platta tomter. I de flesta fall uppnås det bästa resultatet om du anpassar huset efter topografin och skapar ett samspel med landskapet. Onödiga sprängningar och utfyllnader skapar oläkbara sår och ska helst undvikas. Det nya huset bör anpassas till tomten, inte tomten till det nya huset.

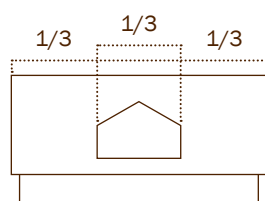
Så bevaras harmonin i äldre bymiljöer

Vid nybyggnation i äldre bymiljö bör huset anpassas till befintlig bebyggelse. Här är ett enplanshus med förhöjt väggliv ofta ett bra alternativ. Förutom att det passar bra in i omgivningen medger denna hustyp även inredning av vinden. Huset ska gärna ha en

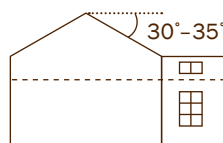
något långsmal form med taknocken i längdriktningen. Taklutningen anpassas till byggnadstraditionen och bebyggelse i området. Hos äldre bostadshus med sadeltak är taklutningen oftast 30–35 grader.

Renovering av äldre byggnad

Varje hus i Kungälv kommun är en del av den gemensamma kulturmiljön. Om du förändrar en äldre byggnad bör du helst vara varsam mot husets ursprungliga arkitektur. I många fall, exempelvis i de välbevarade delarna av kustsamhällena, kan det vara motiverat med antikvariska renoveringar. Här handlar det om att bevara husets ursprungliga utseende och endast använda traditionella hantverksmetoder och material. Vi ser gärna att kulturmiljöer och helheten i samhället bevaras i så stor utsträckning som möjligt.



Vanliga proportioner för tak/takkupa.



Hus med förhöjt väggliv och taklutning 30–35 grader.

Vid nybyggnation i äldre bymiljö bör huset anpassas till befintlig bebyggelse.



Sadeltak är vanliga inslag i Kungälv's traditionella bebyggelse. Snedtak med fall åt ett håll kan fungera bra (se exempel på bilden till vänster) medan helt platta tak ofta är olämpliga både med hänsyn till utseende och risk för läckage.



Träpanelväggar är lätta att infoga i miljön. Stående locklistpanel är den klassiska fasadbeklädnaden, lika användbar i dag som för 150 år sedan. Fasadmaterial som tegel, plåt, puts eller fibercementplattor på bostadshus är främmande och passar sällan in i äldre bebyggelse.



Husets fasad målas med fördel med en ljus oljefärg eller traditionell röd slamfärg. Till fönster och dörrar passar en markerad kulör, medan foder, knutar och vindskivor harmonierar bäst med ljus kulör. Eftersträva gärna en sammanhållen färgsättning både på en enskild byggnad och på grupper av hus. Röda takpannor, en- eller tvåkupiga helst i lertegel, passar de flesta hus. Uthusen på landet är traditionellt målade med röd slamfärg.

Fönstren ger huset dess karaktär och bör ha stående proportioner för att bäst harmoniera med landskapet och övrig bebyggelse.



Bo i takt med miljön

Hur vi bor och lever har inverkan på miljön och klimatet. Genom att bygga en energieffektiv och miljöanpassad bostad får du inte bara ekonomiska och långsiktiga fördelar utan även bättre inomhusmiljö och spännande designmöjligheter. Samtidigt som du bor i harmoni med naturen.

En bra grundregel är att välja material som har lång livslängd och som går att underhålla. Ett miljövänligt byggmaterial ska skapa så lite miljöpåverkan som möjligt under tillverkning, byggande och boende. Det bör vara möjligt att återanvända, vara resurssnålt och gärna lokalt producerat så att transportbehoven minskar. Tänk gärna särskilt på att undvika virke från regnskogen.

Val av plats

Var din bostad ligger spelar roll för dina möjligheter att resa smidigt och miljövänligt. Välj

gärna ett läge nära kollektivtrafik, och helst på cykelavstånd från affärer och annan service.

Uppvärmning, el och vatten

Energiåtgången i en byggnad beror på hur mycket värme som läcker ut genom väggar, tak, golv, fönster och dörrar, det så kallade klimatskalet. Spara inte in på isoleringen och välj fönster med lågt U-värde, så sänker du energikostnaderna. Solfångare och pellets ger helt förnybar energi, och med från- och till-luftsventilation med återvinning kan värmen i ventilationsluften återvinnas.



Genom att välja de mest effektiva vitvarorna kan elförbrukningen halveras.

Använd A-märkta vitvaror som är minst energi-krävande. Genom att välja de mest effektiva produkterna kan elförbrukningen halveras. Tänk på att placera maskiner och apparater på rätt ställe. En kyl eller frys som placeras intill spis eller diskmaskin drar 10–15 procent mer ström. Om du kan tänka dig alternativa lösningar med samma nytta (exempelvis torkstall istället för torktumlare) kan du minska din elförbrukning med 75 procent.

Läs mer

Du kan som privatperson eller småföretagare alltid få gratis råd av kommunens energi- och klimatrådgivare, som du når via Kundcenter.

Information om energianvändning:

www.energimyndigheten.se (sök "bygga nytt hus")
www.passivhuscentrum.se

Tips om materialval:

www.ekobyggportalen.se

(Kungälv's kommun tar inte ansvar för innehåll som publiceras på dessa webbplatser.)



Ansök om förhandsbesked

För att bygga hus krävs i de flesta fall bygglov. Ett bra sätt att effektivisera processen är att först ansöka om ett förhandsbesked som prövar om platsen är lämplig. Kostnader för husritningar kan då undvikas tills du är säker på att du får bygga på tomten. Nedan följer en kort beskrivning om hur du söker förhandsbesked för byggnation på landet och hur prövningen går till.

1. Innehåll

Ansökan ska innehålla ifylld ansökningsblankett och en karta (situationsplan) som redovisar ungefärlig huskontur ungefärligt placerad, ungefärlig tomts utbredning och ungefärlig tillfart. I samband med att du söker förhandsbesked ska du även skicka in en vatten- och avloppsplanering och redovisning av eventuell djurhållning i närheten.

2. Ansökan lämnas till kundcenter

Mejla, posta eller lämna ansökan till kundcenter på Kungälv's stadshus. Så fort din ansökan är diarieförd skickas ett svarsbrev till dig.

3. Krävs ytterligare handlingar?

Under handläggningstiden kan ytterligare handlingar krävas, till exempel en detaljerad situationsplan över tomten. Din handläggare ger besked om eventuella kompletteringar.

4. Preliminär bedömning

En preliminär bedömning av platsens lämplighet görs av handläggaren.

5. Andra myndigheter granskar

I vissa fall kontaktas även andra myndigheter och specialister, till exempel Trafikverket och Bohusläns museum.

6. Grannarna tycker till

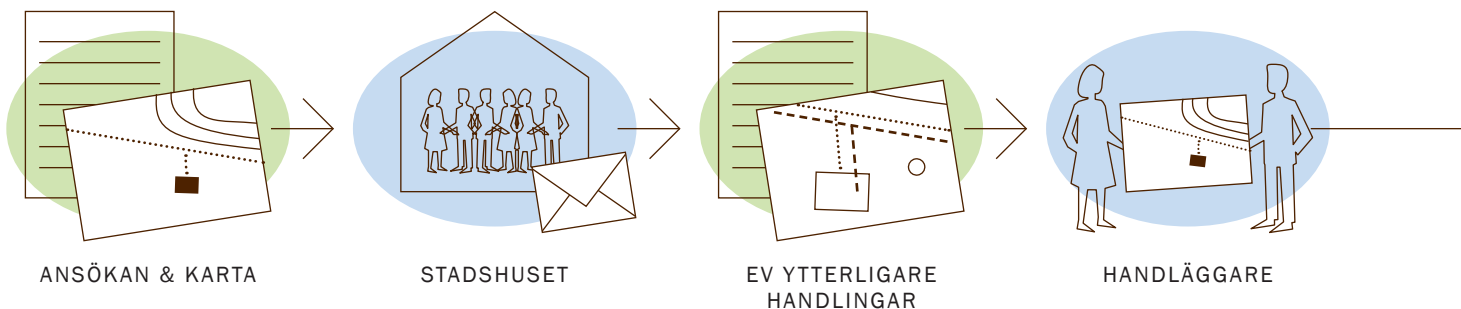
Grannar och ägare till angränsande mark ges också möjlighet att yttra sig över förslaget.

7. Synpunkterna analyseras

Synpunkterna analyseras och en sammanvägd bedömning görs.

8. Beslut fattas av Miljö- och byggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked fattas av Miljö- och byggnadsnämnden och är giltigt i två år från beslutsdatum.



Exakt information om vad du behöver redovisa i din ansökan finns på separat informationsblad och på www.kungalv.se

VAD ÄR ETT FÖRHANDBESKED?

Ett förhandsbesked är Miljö- och byggnadsnämndens positiva eller negativa svar på frågan om bygglov kommer att kunna beviljas för en viss åtgärd (till exempel ett enbostadshus) på en viss plats. Det finns inget hinder mot att ansöka om bygglov direkt, utan att först ha ansökt om förhandsbesked.

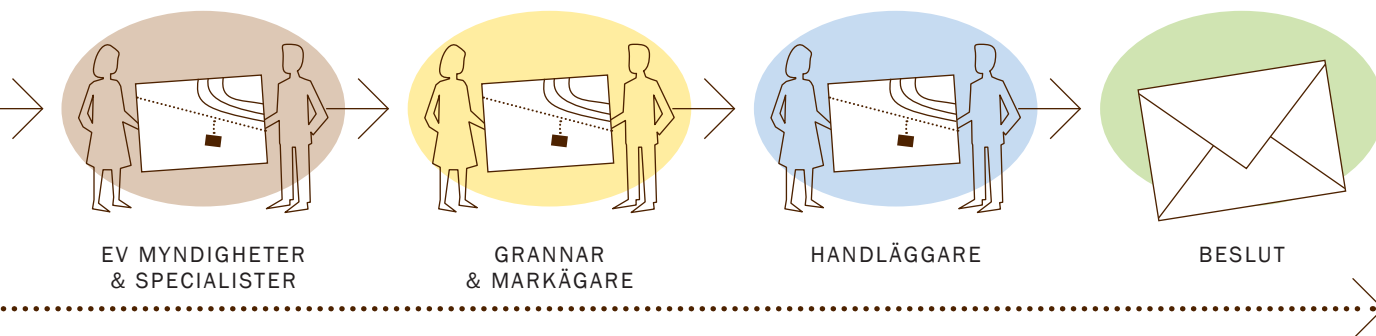
Syftet med förhandsbesked är att utreda förutsättningarna före det att kostnader läggs på bland annat bygglovsritningar, eller att man önskar avstycka och sälja en ny fastighet. Ett positivt förhandsbesked anger att platsen är lämplig för

byggnation, men inte hur huset ska utformas. Hur huset ska utformas, både utvändigt och invändigt, avgörs först efter ansökan om bygglov.

Ett positivt förhandsbesked är giltigt i två år. Under denna tid garanteras att bygglov kommer att beviljas om ansökan om bygglov uppfyller de detaljerade kraven.

Kontakta oss gärna i ett tidigt skede och berätta om dina planer eller om du har några frågor så att vi kan förenkla byggprocessen för dig.

EGNA ANTECKNINGAR



Ta hjälp av en arkitekt

Vill du ha ett hem anpassat efter dina unika behov och din specifika tomt? Ett hus som dessutom passar perfekt in i omgivningen? Då rekommenderar vi att du anlitar någon av de kompetenta arkitekter som är anslutna till Sveriges Arkitekter. De är experter på att hjälpa dig att bygga ditt drömhus i harmoni med landskapet i vår kommun. Utan att det nödvändigtvis kostar mer.

Vid nybyggnation på landet är det viktigt att anpassa huset till landskapet. Väljer du att bygga i ett kuperat och utsatt läge bör du konsultera en arkitekt. Då kan du få hjälp att se tomtens förutsättningar och utforma huset på ett sätt som samspelar med landskapets kvaliteter. Väljer du att bygga ett prefabricerat hus kan arkitekten hjälpa till med råd och anvisningar om husets placering, planering av tomten och anpassningen till omgivningen.

Arkitekten har kompetens att väva samman de olika önskemålen och byggkraven och därefter ge byggnaden en konstnärlig form. Han eller hon är också utbildad i att se byggnaden i sitt historiska och geografiska sammanhang.

Tvärtemot vad man kanske kan tro så kostar ett arkitektritad hus oftast inte mer än ett prefabricerat hus. I vissa fall till och med mindre. Genom att anlita en arkitekt får du dessutom ett unikt hus ritat just för din tomt och dess omgivning.

På www.arkitekt.nu finns en förteckning över ett stort antal arkitektkontor som är anslutna till Sveriges Arkitekter, liksom praktiska råd till den som funderar på att anlita en arkitekt.



Vanliga frågor

Vad betyder ordet lucktomt?

Ett markområde beläget mellan två tomter. Se även ytterligare förklaring i ordlistan.

Hur många tomter får man stycka av?

Ett förhandsbesked omfattar prövning av byggnation oftast för max två bostäder vid ett tillfälle.

Får jag stycka av för nya tomter även om jag gjorde avstyckningar för fem år sedan?

Ansökan ska uppfylla kraven i översiktsplanen. Handläggaren gör en bedömning om det kan vara aktuellt med ytterligare nya tomter intill tidigare avstyckningar.

Kan man söka bygglov direkt?

Ja, ansökan om bygglov på en tomt kan sökas direkt utan beslut om förhandsbesked. Men om det visar sig att tomten inte är byggbar har man lagt ned tid och pengar på bygglovshandlingar i onödan.

Får jag bygga på mark som omfattas av till exempel riksintresse, ängsmark, odlingsbar mark eller åkermark?

I Kungälv's kommuns översiktsplan finns det redovisat vad all mark ska användas till. Handläggaren undersöker om tomten uppfyller kraven för placering av nya bostäder enligt översiktsplanen, regler och lagar. Kommunens ambition är att spara så mycket som möjligt av all åkermark till framtiden (även om åkermarken inte brukas just nu).

Får jag bygga en bostad i närheten av mina grannars hästar?

Det behövs ofta ett skyddsavstånd mellan djurhållning och boende. Syftet med skyddsavståndet är att minska risken för bland annat allergi, lukt och flugor vid boendet. Vindriktning och höjdskillnader gör att skyddsavståndet varierar. Miljöenheten gör en bedömning på plats om avståndet är tillräckligt.

Vill du veta mer?

Om du planerar att bygga nytt hus eller renovera är det lämpligt att kontakta kommunen i ett tidigt skede. Inom Samhällsbyggnad finns en bred kunskap kring den lokala bebyggelsen och vi bistår gärna med tips och råd. Genom att kontakta Kundcenter i god tid kan du underlätta hela bygglovsprocessen. För mer information kring den lokala byggnadstraditionen besök gärna Bohusläns museum i Uddevalla.

LÄSTIPS



Översiktsplan, Kungälv kommun

Kungälvs kommun. Ger stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Kulturminnesvårdsprogram

Kungälvs kommun. Kulturminnesvårdsprogrammet beskriver kommunens historia och kulturhistoriska miljöer.

Så byggdes villan

Cecilia Björk, Lars Nordling, Laila Reppen. Boken visar tidstypiska villor och karakteristiska byggnadsdetaljer decennium för decennium, från 1890-talet fram till villor byggda under 2000-talets första decennium.

Bygge i Bohuslän

Finn Werne, berättar i text och bilder om hur den folkliga byggnadstraditionen utvecklades i det bohuslänska landskapet och om hur bebyggelsen ändrades med försörjningsformerna, de sociala förhållandena och ekonomin.

Så renoveras torp och gårdar

Ove Hidemark, berättar lättfattligt och åskådligt i text och bild om hur man vårdar och reparerar ett gammalt hus.

Böckerna kan beställas på biblioteket.

Kulturminnesvårdsprogrammet och översiktsplanen finns på www.kungalv.se.



REGLER OCH RIKTLINJER

Det finns lagar, förordningar och regler som styr byggande: **Plan- och bygglagen** (PBL), **Miljöbalken** (MB) och **Boverkets byggregler** (BBR). Information om dessa hittar du bland annat på www.boverket.se.

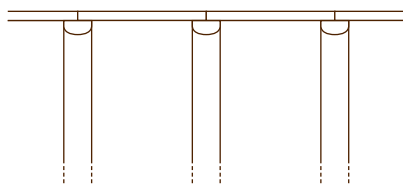
Kommunens översiktsplan (finns på www.kungalv.se) vägleder i frågor som rör markanvändning och hur den framtida utbyggnaden är planerad. Den tar hänsyn till olika intressen, bevarandenaspekter och utvecklingsmöjligheter.

Om du endast vill stycka av för en ny tomt på din fastighet ska du kontakta Lantmäterimyndigheten i Göteborg. De hanterar fastighetsbildningsärenden. Ska du stycka av för att få bygga ett nytt hus kräver Lantmäteriet ett positivt förhandsbesked.

Huvudstråk: större väg där pendel- och regiontågs- trafik finns, som Bohusbanan och E6:an i Kungälv kommun.

Kulturmiljö omfattar den av människan skapade och påverkade exteriöra och interiöra miljön samt såväl en materiell som immateriell arvs-kunskap om hembygdens historia. Se Kulturminnesvårdsprogram 1990 för Kungälv kommun. Bestämmelser om kulturmiljön finns i bland annat i miljöbalken, plan- och bygglagen och skogsvårdslagen.

Kulturmiljölagen: i denna lag finns bestämmelser om ortsnamn, fornminnen (fornminneslagen), byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen samt om utförelse och återlämnande av kulturföremål.



Locklistpanel.

Locklistpanel består av sågade bräder intill varandra täckt med en ribba över springan.

Lucktomt är en mindre tomt eller mindre markområde (skifte) som saknar huvudbyggnad (bostad), och som ligger mellan andra bebyggda tomter eller markområden.

Miljöbalken: miljölagstiftning som syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Naturresevat: naturområde som skyddas av lagstiftning. Det kan vara ett område som är betydelsefullt för människan, växter eller djur eller av intresse ur ett geologiskt perspektiv.

Plan- och bygglagen: 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 långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Sekundärstråk: vägar med god kollektivtrafik knutna till stationslägen.

Situationsplan är en handling (ritning) som upprättas i samband med ny- eller ombyggnader av byggnader. Den är en del av underlaget vid ansökan om förhandsbesked och visar vad byggherren planerar att göra. På situationsplanen anges tomtens begränsning samt markens nivå.

Strandskyddet ska långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose dessa syften är det enligt huvudregeln förbjudet att inom strandskyddsområde vidta vissa åtgärder, bland annat att uppföra byggnader. För att få vidta åtgärder inom strandskyddat område krävs en strandskyddsdispens.

Typhus är en husmodell vars ritning är generell utformad så att ett flertal hus ska kunna byggas från samma ritning.

Väggliv: husväggen, fasaden.

Översiktsplan innehåller kommunens vision och är vägledande. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en översiktsplan (ÖP). Syftet är att ge stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

SÅ ROLIGT ATT du är intresserad av att bygga hus på landet i Kungälv kommun. I denna broschyr ger vi både inspiration och vägledning i syfte att förenkla din byggprocess.

Välkommen att lära dig mer om den smidigaste vägen till ett nytt boende i Sveriges vackraste kommun!

KUNGÄLVS KOMMUN, SAMHÄLLSBYGGNAD 2015
Vid frågor kontakta vårt Kundcenter på 0303-23 80 00

ADRESS

Stadshuset · 442 81 Kungälv

TELEFON VX

0303-23 80 00

FAX

0303-190 35

E-POST

kommun@kungalv.se

HEMSIDA

www.kungalv.se

