

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Följande gäller inom hela området.

— · — · — Gräns för bestämmeområdet

FÖRÄNDRAD LOVPLIKT

Utökad lovplikt gäller för följande åtgärder:

- Ny eller tillbyggnad av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförbar näring.
- Utvändig ändring på ekonomibyggnader, utom silor.

PLACERING

Placering ska ske enligt traditionellt vis, se planbeskrivning under "Placering".

UTFORMNING

Tak ska vara sadel eller pulpettak, ej valmat. Silor får ha avvikande takkonstruktion.

Största tillåtna byggnadsarea per ekonomibyggnad är 500 m².

Största tillåtna fasadlängd är 30 meter.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd är 5 respektive 8 meter.

Silor får ha avvikande byggnads och nockhöjder.

UTFÖRANDE

Takmaterial ska vara matta och mörka samt av papp eller slät eller korrugerad plåt.

Fasader ska ha träpanel eller korrugerad plåt som är rödfärgad eller vitputsat stenmaterial.

Silor får ha avvikande material och kulör.

UNDANTAGSBESTÄMMELSER

Om en befintlig ekonomibyggnad rivs eller förstörs inom bestämmeområdet får en i huvudsak likadan byggnad uppföras, även om denna inte överensstämmer med bestämmelserna.

Godkänd för samråd 2010-10-07 § 404
Antagen BN 2011-09-01 § 347
Vunnit laga kraft 2012-01-23

Områdesbestämmelser för Getteröns jordbruksmarker Varbergs kommun

Upprättad av stadsbyggnadskontoret 2010-10-07,
reviderad 2011-09-01

Göran Johansson
Göran Johansson

Elin Wiman
Elin Wiman 380



Bestämmelekarta skala 1:5000

Beteckningar GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp uthus husliv

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd RH 2000

Grundkartan reviderad
i mars 2011

Bepny Antonsson
Bepny Antonsson
Ingenjör

Fastighetsredovisningen ajouförd
i augusti 2011

Bepny Antonsson
Bepny Antonsson
Ingenjör

1:5 000
0 80 160 320 Meter





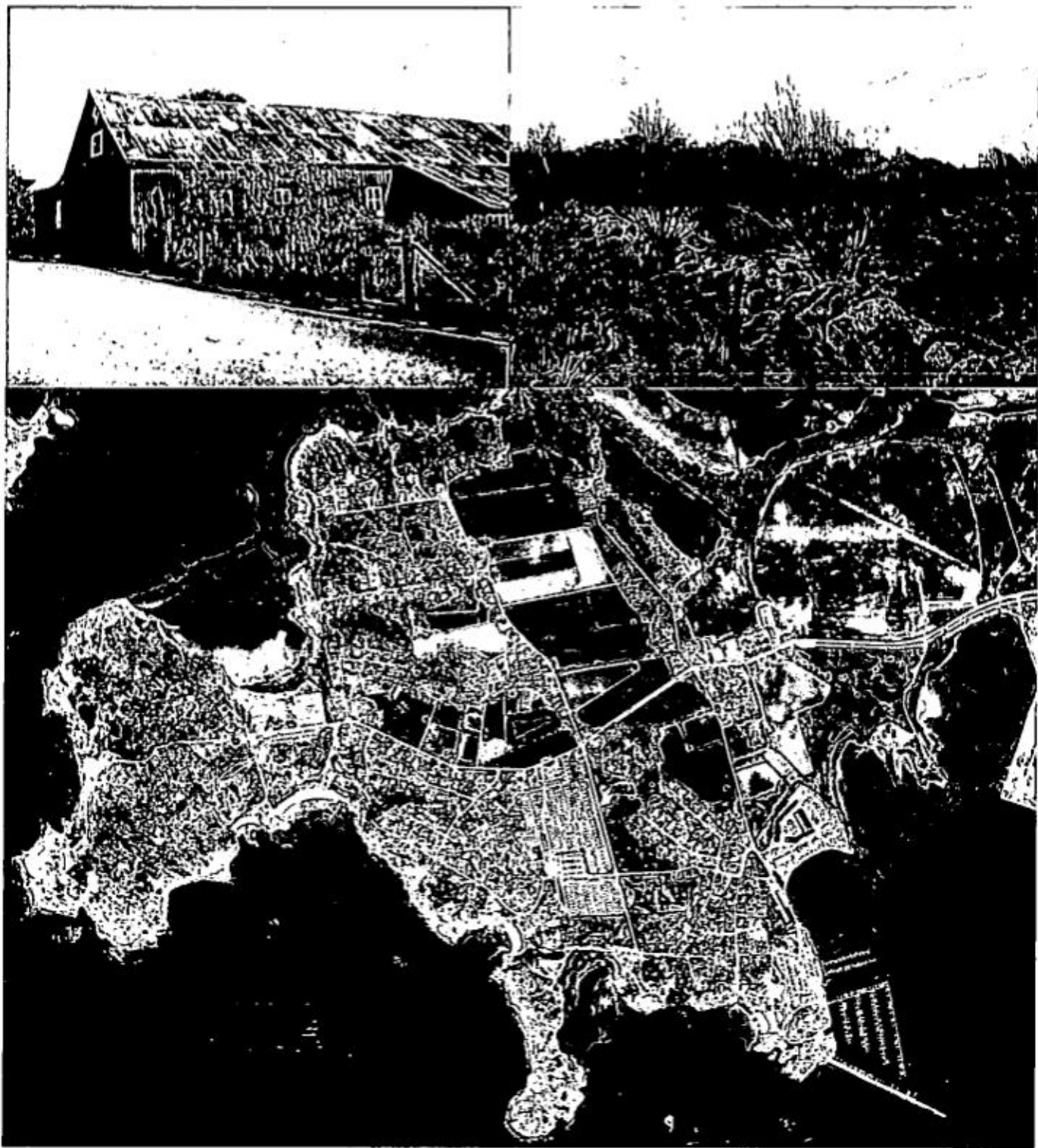
Beskrivning

Upprättad 2010-10-07, reviderad 2011-09-01

**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

Områdesbestämmelser för Getteröns jordbruksmarker

- Förändring av bygglovplikten för ekonomibyggnader -



INNEHÅLL

Inledning	3
Förutsättningar	4
Bestämmelser	6
Konsekvenser	8
Administrativa frågor	8

Plan och bygglagen

Ekonomibyggnader

Med ekonomibyggnader menas byggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring. Plan och bygglagen (PBL, 2010:900) reglerar vilka byggnader och anläggningar som erfordrar bygglov för att uppföras. Enligt PBL omfattas inte ekonomibyggnader utanför detaljplanelagt område av bygglovsplikten. Däremot erfordras alljämt bygglov när ekonomibyggnad utanför detaljplanelagt område "ska tas i anspråk eller inredas helt eller till viss del för väsentligt annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts för" (9 kap. 2-3§).


Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser kan upprättas av kommunen för att säkerställa intentionerna i översiktsplanen och för att förhindra olämpliga förändringar av en värdefull miljö. Med områdesbestämmelser kan bygglovsplikten ökas eller minskas så att den blir densamma som inom detaljplanelagt område. Detta framgår av PBL 4 kap 41-42§ och 9 kap 8§. Områdesbestämmelser prövar dock inte lämpligheten av ny bebyggelse utan varje förhandsförfrågan eller ansökan om bygglov ska prövas i vanlig ordning enligt bestämmelserna i kapitel 2, 8 och 9 PBL. Denna handling ger dock genom bestämmelser om placering, utformning och utförande ett stöd vid denna prövning. Områdesbestämmelserna innebär även att kommunen och den enskilde markägaren ges möjlighet att samråda om lämplig placering och utformning av nya byggnader som normalt inte kräver bygglov.

Samråd

Områdesbestämmelserna skickas ut på samråd till berörda sakägare och syftet är att inhämta synpunkter för att få ett bredare beslutsunderlag och de ytterligare förutsättningar som kan ha betydelse för det vidare planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret


Göran Johansson
stadsbyggnadschef


Elin Wiman
planarkitekt

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

BN 2011-09-01 § 347
2012-01-23 §

INLEDNING

Handlingar

Handlingarna består av beskrivning med bestämmelser och rekommendationer (denna handling), bestämmelsekarta och fastighetsförteckning.

Bakgrund och syfte

Getterön är en halvö som ingår i Varbergs stadsområde och består av fritidsbostäder, viss del permanentbostäder, samt natur och öppen jordbruksmark. Halvön har två Natura 2000-områden och naturreservat och är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Jordbruksmarkerna omfattas inte av detaljplan. Där kan ekonomibyggnader för jordbrukets behov uppföras utan bygglov enligt plan och bygglagen. Med hänsyn till landskapsbilden, riksintresset, naturreservatet och den befintliga fritidsbebyggelsen syftar områdesbestämmelserna till att förändra lovplikten för ekonomibyggnader så prövning av en ny byggnads lämplighet kan ske före uppförandet.

Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-08-16, § 280, att föreslå byggnadsnämnden att initiera reglering av bygglovsplikten inom jordbruksmark på Getterön. Byggnadsnämnden beslutade 2010-02-04 § 27 om planprövning för områdesbestämmelser genom enkelt planförfarande för att reglera ovanstående.

Planområdet

Markägoförhållanden

Planområdet består av både privata och kommunala fastigheter.

Avgränsning

Planområdet avgränsas till största delen av detaljplan V312 antagen 2006-06-27, flygfältet och Getteröns fågelreservat.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Varbergs kommun, Fördjupning för stadsområdet*, antagen 2010, anges riktlinjer för Getteröns utveckling. Pågående markanvändning (jordbruk, boende, fritidsbebyggelse, butik, camping och serveringar) ska bestå i nuvarande omfattning, mindre kompletteringar kan dock prövas efter utredning. All ny bebyggelse ska föregås av detaljplan. De gröna kilarna mellan bebyggelsen har stor betydelse för Getteröns karaktär.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från havskusten och 100 meter ut i vattnet. Områdesbestämmelserna reglerar/påverkar inte strandskyddet. Uppförande av bebyggelse inom strandskyddat område måste föregås av ansökan om dispens, som prövas i samband med bygglov av kommunen.

Riksintressen

Hallandskusten klassas som riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden och Getterön är av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt fjärde kapitlet miljöbalken. Inom sådana områden gäller särskilda hushållsbestämmelser. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast ske om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga, intressen ska beaktas.

Natura 2000 och naturreservat

Planområdet gränsar till Getteröns fågelreservat som ingår i Natura 2000. Längst västerut på Getterön finns ytterligare ett naturreservat och Natura 2000-område, Västra Getterön även kallat "Gubbanäsan". I miljöbalkens sjunde kapitel och de särskilda reservatsföreskrifterna anges vilka förhållningsregler som gäller.

En åtgärd i som kan komma att påverka ett närliggande Natura 2000-område på ett sådant sätt att länsstyrelsens tillstånd till åtgärden kan krävas enligt MB 7kap28a§.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns bronsåldersgravar som måste skyddas. I samband med bygglovsprövning i närheten av gravarna ska Länsstyrelsen kontaktas.

Flygfält

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet anges att Varbergs flygfält på Getterön ska bestå i nuvarande omfattning. Det nyttjas i huvudsak för privatflyg men har också betydelse för bl.a. brandflyg, frivilliga flygkåren och viss kommersiell flygtrafik. Flygfältet ligger intill området för områdesbestämmelserna men bullerstörningar från verksamheten påverkar inte placering av ekonomibyggnader, dock ska närheten till flygfältet beaktas.

Markförhållanden

Geoteknik

Området består av grovsediment/ grovmo och ligger inom normalriskområde för radon. Utredning av lämpligt grundläggningsätt och/ eller radon utförs vid behov av byggherren.

Översvämningsrisk

Getterön är låglänt och studier av översvämningsrisken visar att stora delar av jordbruksmarkerna riskerar att översvämmas vid höjning av havsnivåerna med 2-3 meter. Även om det råder en osäkerhet om hur mycket havsnivån kommer att stiga så måste en stor försiktighet iaktas i utsatta områden. Genom en lämplig lokalisering och utformning av bebyggelse och anläggningar kan skador till följd av översvämnningar minskas. Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet är kommunens generella riktvärde är att ny bebyggelse ska ha lägsta sockelhöjd på minst 2,5 meter över dagens havsnivå.

Bebyggelsekaraktär

Inom planområdet finns ca 10-15 bostadsbebyggda tomter och några enstaka ekonomibyggnader i form av enkla uthus eller större lagerbyggnad på jordbruksmark. Planområdet är omgärdat av till största delen fritidshusbebyggelse.

Landskapsbild

Getterön består till största delen av ett öppet, flackt och småskaligt jordbrukslandskap med bebyggelsegrupper längs lokalgatorna. Gatorna runt jordbruksmarkerna är till största delen ensidigt bebyggda, vilket ger fina utblickar. Bebyggelsen är relativt låg och trädvegetationen följer gatorna och bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

På Getterön finns byggnader och gårdar, inom och utom detaljplanelagt område, som betraktas som kulturhistoriskt värdefulla. Dessa finns sammanställda i "Identifiering och inventering av kulturhistoriskt värdefull miljö" utförd 2009 av Kulturmiljö Halland. Byggnaderna skyddas genom varsamhetsbestämmelserna i tredje kapitlet PBL (se utdrag nedan).

Vad gäller uthusen som ingår och beskrivs i inventeringen så är de enkla och traditionella till utförandet med rektangulära grunder och symmetriska volymer med sadeltak. Övervägande del har faluröda fasader med locklistpanel, vita fasaddetaljer och plåttak. Den traditionella gårdsbebyggelsen på Getterön är den i det närmaste kringbyggda gården med låga längor klädda med röd träpanel och sadeltak. En stor del av bebyggelsen på ön härrör från 1900-talet och korrugerad asbest eller plåt var/är det vanligaste takmaterialet.



Gamla ekonomibyggnader är oftast otidsenliga och kan inte alltid användas för ett jordbruk av dagens standard. Det är det brukade och öppna landskapet som utgör en viktig och många gånger central del av miljön på landsbygden och för att en fortsatt jordbruksdrift inte ska försvåras är det viktigt att moderna och ändamålsenliga ekonomibyggnader kan uppföras även i känsliga miljöer. Placering och utförande kan istället knyta an till det traditionella, se *Bestämmelser* på nästa sida.

Krav på byggnader enligt PBL

Byggnader som ska uppföras eller ändras ska alltid uppfylla de grundläggande kraven i andra och åttonde kapitlet vare sig bygglov krävs eller inte. Byggnadsnämnden gör bedömningen om en byggnad uppfyller kraven eller inte.

Här återges några av kraven:

- Byggnader ska utformas och placeras på det sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
- Byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan.
- En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Områdesbestämmelser

BESTÄMMELSER

Dessa områdesbestämmelser syftar enbart till att reglera bygglovsplikten för ekonomibyggnader. De uppräknade lovpliktiga åtgärderna utgör inte någon uttömmande redovisning av *alla* lovpliktiga respektive icke lovpliktiga åtgärder, utan enbart de förändringar i lovplikt som områdesbestämmelserna innebär. Då kraven i åttonde kapitlet PBL är relativt allmänt hållna och för att säkerställa syftet samt värna om den kulturhistoriska miljön regleras även ekonomibyggnadernas placering, utformning och materialutförande. Bestämmelserna anger ramarna för nya ekonomibyggnader, men innebär ingen garanterad rätt att bygga enligt dessa, likt en detaljplan. I bygglovsprövningen görs en avstämning mot bestämmelserna, men även en så kallad lämplighetsbedömning där ekonomibyggnadens placering och utformning bedöms utifrån dess anpassning till omgivningen. Bestämmelserna framgår i punktform nedan och till dessa hör en beskrivning som utgör stöd i lämplighetsbedömningen.

Förändrad lovplikt

Dessa områdesbestämmelser innebär att bygglovsplikten enligt nionde kapitlet PBL utökas till att gälla för ny och tillbyggnad av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring samt utvändiga ändringar som väsentligt påverkar sådana byggnaders karaktär såsom t.ex. omfärgning, byte av fasad eller takmaterial eller liknande inom planområdet.

Silor och fiske/sjöbodrar ingår i begreppet ekonomibyggnader och omfattas också av den utökade lovplikten för ny och tillbyggnad. Bygglov för utvändiga ändringar erfordras inte för silor.

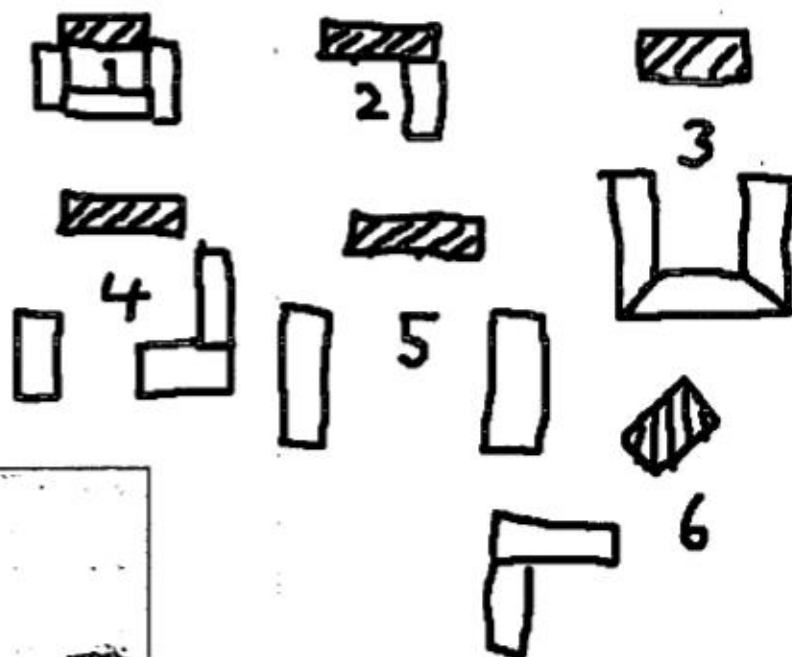
Placering

- Placeringen ska enligt traditionellt vis.

Platsens förutsättningar i det enskilda fallet ska avgöra lämplig placering. Ekonomibyggnader placeras lämpligast i randzonen mellan åker och vegetation, i anslutning till högre vegetation, befintlig gårdsbebyggelse och struktur, gatan eller i kanten av öppna ytor för att inte störa landskapsbilden och behålla de öppna markerna.

Det är framförallt i anslutning till befintligt bebyggelse som nya byggnader bör kunna prövas. Gatorna som

*Olika varianter på placering av ekonomibyggnad tillsammans med befintlig bebyggelse.
(Utdrag ur Kulturmiljö Hallans Bebyggelseinventering i Varbergs kommun, 2009)*



Bebyggelse på öppen slätt tar stöd i vegetationen.

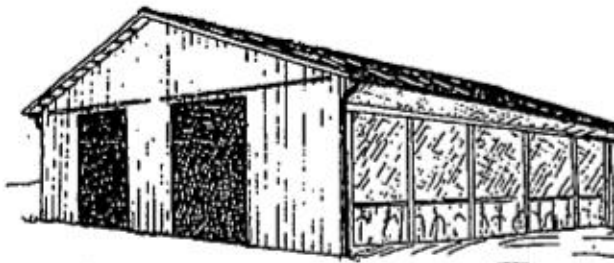
omgårdar planområdet är till stor del ensidigt bebyggda och nya ekonomibyggnader placeras med hänsyn till detta. Ekonomibyggnader som placeras i nära anslutning till bostadsbebyggelse bör anpassas till omgivningen vad gäller byggnadsarea och byggnadshöjd.

Utformning

- Tak ska vara sadel eller pulpet tak, ej valmade. Silor får ha avvikande takkonstruktion.
- Största tillåtna byggnadsarea per ekonomibyggnad är 500 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd är 5 respektive 8 meter.
- Största tillåtna fasadlängd är 30 meter.

Höjden och arean ska vara proportionerliga mot varandra, t.ex. bör stora ekonomibyggnader på grund av sitt stora djup ges flacka tak. Utformningen anpassas till landskapet genom låg byggnadshöjd som inte nämnvärt höjer sig ovan vegetationen och omgivande bebyggelse. Ekonomibyggnadens byggnadshöjd och byggnadsarea ska vara motiverad av det specifika jordbrukets behov samt vara anpassad till omgivningen. Maskiner som behövs för jordbrukets drift ska kunna rymmas. För en flexibilitet mot jordbrukens olika behov kan efter lämplighetsprövning utformningen avvika från de traditionella volymerna enligt tidigare avsnitt (*Kulturhistoriskt värdefull miljö sid 5*), se nedanstående exempel. Istället kan material och färgval knyta an till traditionen.

För att undvika stora volymer finns en begränsning av fasadlängden. Detta syftar till att ta till vara byggnadstraditionen där ekonomibyggnader byggdes i vinkel. För att kunna nyttja hela byggnadsarean erfordras dels att byggnadens volym kan accepteras i den närliggande miljön samt att den bryts upp i två eller fler volymer, (se skisser på föregående sida) då takutformningen ska vara sadeltak. Pulpettak kan tillåtas på mindre volymer.



Djurstall med öppen långsida

Utförande

- Takmaterial ska vara matta och mörka samt av papp eller slät eller korrugerad plåt.
- Fasader ska vara av träpanel eller korrugerad plåt som är rödfärgad eller vitsputsat stenmaterial. Silor får ha avvikande material och kulör.

Tegel eller fibercementpannor kan accepteras som takmaterial. Betongpannor, plegel eller glacerade pannor ska undvikas.

KONSEKVENSER

Områdesbestämmelser omfattas inte av PBL:s krav på miljöbedömning. Syftet med områdesbestämmelserna är att i allt väsentligt bibehålla områdets karaktär av brukat jordbrukslandskap, varför några förändringar av markanvändningen inte föreslås. Områdesbestämmelserna medverkar till att säkerställa de kvaliteter och riksintressen som finns idag i och med att all ny bebyggelse härigenom prövas genom förhandsbesked eller bygglov.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Områdesbestämmelserna var på samråd hösten 2010 och beräknas antas av byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2011.

Genomförandetid

Områdesbestämmelser har ingen begränsad genomförandetid utan gäller tills de ändras eller upphävs.

Teknisk försörjning

På Getterön finns allmänt vatten och avlopp. Vid eventuellt behov av anslutning ombesörjer byggherren detta efter erforderlig kontakt med ledningsägaren. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Tillfart – Parkering

Eventuella tillfarter till ekonominbyggnader anordnas av byggherren. Eventuellt servitut eller tillstånd från markägare ombesörjes av byggherren.

Avgifter

Bygglov för ekonomibygnader debiteras enligt taxa antagen av kommunfullmäktige.

Fastighetsbildning

Områdesbestämmelserna innebär inga fastighetsregleringar.

Övrigt

Tillstånd erfordras från Länsstyrelsen för djurhållning.