



Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS



**Bygga och bo
på landet i
Upplands-Bro**



www.upplands-bro.se/landsbygd

Levande landsbygd i Upplands-Bro

I Upplands-Bro ska det finnas goda möjligheter att bygga och bo på landsbygden. Dina idéer när du söker bygglov ska förverkligas så långt det är möjligt med hänsyn till allmänna intressen som till exempel natur- och kulturvärden och vatten- och avloppsförhållanden. Kommunen eftersträvar ett miljömässigt hållbart byggande och en levande landsbygd.

Det finns mycket som kan vara bra att känna till när man vill bygga nytt på landet. Vid tankar på en ny bostad är det lätt att ha fokus på huset. Det finns många saker att utreda och ta hänsyn till. Vi vill också lyfta motivet till att bo på landet, lokaliseringen i kommunen, tomtens planering och slutligen utformningen på själva byggnaden. De hänger alla samman med ett lyckat resultat.

I Upplands-Bro kommun finns en fördjupad översiktsplan för kommunens landsbygd. Planen har en tydlig inriktning på landsbygdsutveckling och att hela kommunen ska vara attraktiv för boende och företagande. Den framtida utvecklingen ska samtidigt vara miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbar.

För att landsbygden ska kunna bibehålla sin identitet av landsbygd är det viktigt att ta ansvar och hänsyn till det som gör landsbygden unik, dess karaktär i form av kvaliteter och tillgångar.

På följande sidor har vi samlat en del frågor och funderingar, som kan vara bra att gå igenom, innan man förverkligar sin dröm om att bo på landet. Här finns också hänvisningar till de lagar och regler som gäller vid byggande på landsbygden, samt adress och telefonnummer där man kan söka och få mer hjälp och information.



Vision för landsbygden i Upplands-Bro

”En levande landsbygd där alla
kommundelar utvecklas positivt utan
att målet med ett långsiktigt hållbart
samhälle äventyras.”

Att bygga på landet



Motiv

Motivet till att bo på landet kan vara önskan om lugn och ro, en egen verksamhet med anknytning till landsbygden eller längtan till landet med djur och natur in på knutarna. Det kan också vara tillgängliga, byggbara tomter eller kunskap och kännedom om platsen och dess människor som lockar till byggtankar.

Landet kan vara en kreativ och trivsamt miljö, men det är samtidigt viktigt att tänka på hur vardagen ska se ut, exempelvis vilka förutsättningar som finns för pendling. Det är viktigt att fundera över vad lantligt boende innebär, ett boende i mindre bebyggelsegrupp med vackra utblickar eller ett helt enskilt boende utan grannar.

Lokalisering

Tänk först igenom var du helst vill bo i kommunen. För att få bygga hus på nya ställen finns lagar, regler och hänsynstaganden som måste följas. Om du vill stycka av en bit mark till en ny bostadsfastighet är det lättare att göra det om du har ett positivt så kallat förhandsbesked. Bygg- och miljönämnden prövar förhandsbesked.

Vid en ansökan utreds platsens förutsättningar. Buller, strandnära läge, natur- och kulturvärden, djurhållning, framtida markanvändning och möjligheten att ordna vatten och avlopp är några av de kriterier som ligger till grund för beslutet. Hänsyn behöver tas till de värden som är unika för just den platsen du vill bo på. Detta kan resultera i att särskilda villkor ställs i ett förhandsbesked. Eller i att Bygg- och miljönämnden anser att lokaliseringen inte är lämplig. Lokaliseringsprövningen kan också ske via en utredning för framtagande av detaljplan. Valet av metod beror på nybyggnadens storlek och komplexitet.



Tomtens planering

Det är viktigt att planera tomten tidigt. Då kan man ta till vara de lokala förutsättningarna och skapa ett släktskap med omgivningen. När nya hus placeras enligt den befintliga äldre bebyggelsestrukturen så kan de kulturhistoriska värdena i landskapet utvecklas.

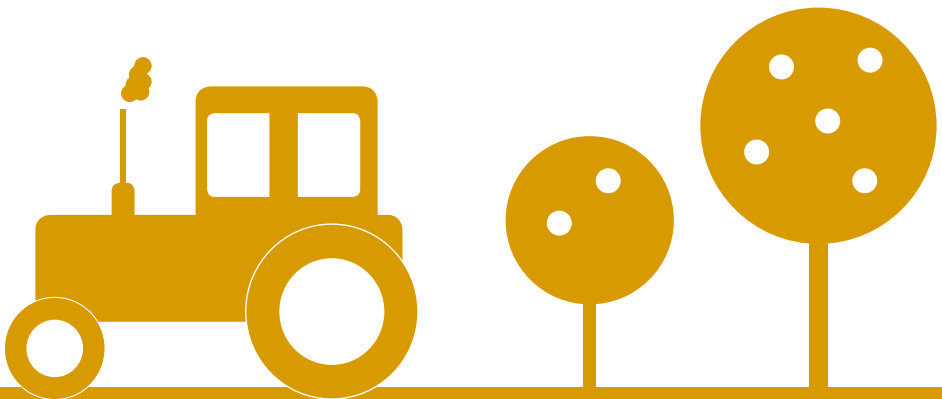
Genom att spara vegetation och vara rädd om tomten skapas större samhörighet mellan hus och landskap än med stora ingrepp som schaktning och fyllnader. Flera hus på tomten skapar rumsbildning, skydd för vindar och fina lägen för uteplatser. Hur husen upplevs från omgivningen har betydelse för förankringen på platsen.

Byggnaden

Byggnadens utformning, dess material och färg är viktiga egenskaper för hur det hör hemma i det landskap där det placeras. Närhet till befintlig bebyggelse, platsens kulturhistoria och anpassningen till tomten och omgivning blir avgörande för att nå ett lyckat resultat. På alla platser i kommunen är det inte lika lämpligt med ett tvåvåningshus eller att använda sig av exempelvis plåt som takmaterial. Det är också viktigt att fundera på hur garage eller förråd som behövs på tomten utformas.

Råd och tips

Ta gärna kontakt med Bygglövsavdelningens handläggare för att få råd och hjälp vid etablering och utformning av ny bebyggelse på landet.



Motiv – Varför vill du bo på landet?

Lugn och ro

Att bo på landet kan ge lugn och ro!

Enskilt läge

Enskilt läge med avstånd till grannar eller några hus tillsammans i en by.

Anknytning till bygden

Vänner och släktingar i bygden skapar trygghet och samhörighet.

Tomt kanske redan finns?

Kultur och tradition

Kulturlandskap med traditioner lockar. I Upplands-Bro kommun finns flera områden som ligger inom riksintressen för kulturmiljövården och flertalet lokala kulturintressen.

Öppet landskap

Utsikt över åkrar, ängar och vatten lockar!

Bra uppväxtmiljö

Landet kan vara en kreativ och bra uppväxtmiljö!

Nära naturen

Årstidsväxlingar, frisk luft, svampskogen runt hörnet och alla spännande djur! Naturens villkor råder på landet!

Omgivningen påverkar

Trafik, översvämning, rasrisk, allergier, fornlämningar, grannar, djur, vindkraft, buller från vägar, flyg, tåg, lukt, kalhuggning, energiskog, igenväxning, kraftledningar... Mycket kan påverka boendet i framtiden! Kommer din byggnad eller verksamhet att påverka andra?

Egna och andras djur

Egna djur som inkomstkälla och/eller sällskap ger liv åt landsbygden. Olika skyddsavstånd till grannar gäller.



Egen verksamhet

Behövs in- och utfarter, skyltning, besöksparkering, transporter?

Avstånd pendling

Hur långt är det till arbete eller skola? Vilka kommunikationsmöjligheter finns? Samåkning?

Samhällsservice

Skolskjuts, hemtjänst, brevlådor, sophämtning... Vilka möjligheter finns?

Arbeta hemifrån

Behov av telefon, mobiltäckning, bredband... går det att genomföra?

Varje plats är unik

Förutsättningar för etablering varierar beroende på var och hur man vill bygga! Sök förhandsbesked hos kommunen för bedömning av platsens lämplighet!



Särskilda hänsyn i Upplands-Bro

I flera delar av kommunen ställs högre krav på utformning och anpassning till befintlig bebyggelse eftersom områdena har särskilda kulturmiljövärden, fornlämningar, landskapsbildsskydd och höga naturvärden.

Här finns också strandskyddet och olika riksintressen så som Totalförsvarets riksintresse att ta hänsyn till.

Kom ihåg att ta reda på vilka lagar och bestämmelser förutom plan- och bygglagen som ska följas! §§§

Lokalisering – Var vill du bo?

Framtidsplaner

Nära stan, men ändå på landet? Kommunens planer kan på sikt ändra förutsättningarna. Kolla i till exempel gällande översiktsplanedokument.

Äger du din utsikt?

Räkna med att på sikt kan fler nya hus byggas i närheten.

Bybildning

Flera hus tillsammans skapar samhörighet och närhet till grannar! En ny byggnad kan med fördel passas in i en befintlig by eller gårdsbildning.

Läge i landskapet

Ligger tomten i rätt väderstreck? Finns stöd av träd, skogsbryn eller sluttning? Finns det naturliga vindskydd? Hur upplevs etableringen på håll? Undvik iögonfallande placeringar i öppna landskap.

Tomtens förutsättningar

Finns det berg i dagen? Ligger tomten inom rasriskområden eller kan den översvämmas? Ta reda på vilka markförhållanden som gäller. En geoteknisk undersökning kan bli nödvändig.

Vägar och gränser

Vägstrukturen är en del i kulturlandskapet i Upplands-Bro och därför är det viktigt att anpassa nya vägdragningar till de omgivande förhållandena.

Vattennära

I närhet av vatten gäller strandskydd och särskilda skäl krävs för dispens. Ta reda på vilka regler som gäller.

Fritid

Prioriterar ni närhet till kompisar och vänner, samlingslokal, idrottsförening, badplats, motionsspår, idrottsplats, golfbana, boulebana...?

Service

Var finns butik, skola, hållplatser och annan service?



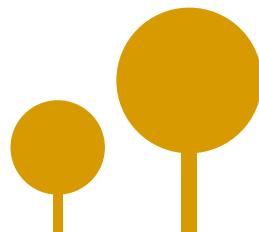
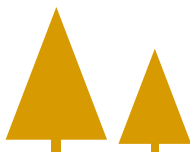
Lokaliseringsprövning

För att bygga nya bostäder, verksamheter och anläggningar på landsbygden behöver man söka ett bygglov. Det krävs också lov för att göra större tillbyggnader och komplementbyggnader.

Innan bygglov kan ges så utreds först om tomtplatsen är lämplig för föreslagen bebyggelse genom en så kallad lokaliseringsprövning. I plan- och bygglagen står att markområden ska användas för det som området är mest lämpat för.

Lokaliseringsprövningen kan antingen ske genom en utredning för att få förhandsbesked eller via en utredning för framtagande av detaljplan. Valet av metod beror på nybyggnadens storlek och komplexitet.

Det är Bygg- och miljönämnden som prövar förhandsbesked. De gör avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen utifrån platsens förutsättningar. Nämnden utgår i sin bedömning i första hand från bestämmelserna i andra och åttonde kapitlet i plan- och bygglagen samt tredje och fjärde kapitlet i miljöbalken. Ett positivt förhandsbesked innehåller ofta vissa villkor inför bygglovsansökan.



Tomtens planering – Hur vill du bo?

Tomtstorlek

För att undvika stadskaraktär på landet och för att skapa luftighet mellan bostadshusen krävs stora tomter. Tomten bör också rymma både naturlig vegetation, egna odlingar och plats för fristående garage och förrådsbyggnader.

Anpassning till tomten

Anpassa husen till tomten, inte tomten till husen. Välj först tomt, sedan hus! Kuperade tomter ger möjligheter men ställer också krav på utformning och grundläggning.

Naturtomt eller trädgårdstomt?

Naturmark kan ta väldigt lång tid att återskapa. Välj tidigt typ av tomtutformning. Spara och skydda naturlig vegetation och träd på tomten innan byggnation.

Planera tomten tidigt

Tänk över in- och utfart, väganslutning, parkering, entréer, gångvägar, sol och skugga, altaner och uteplatser, planteringar, gräsytor, utblickar, insyn och pool. Behövs staket eller häck? Enligt väglagen måste du alltid ha tillstånd från väghållningsmyndigheten för att ansluta en enskild väg eller en tomtutfart till allmän väg. §

Schakt och fyllning och grundläggning

Vad tomten har för markförhållanden ger förutsättningarna för hur grundläggningen kan göras på din tomt. Anpassa förändringar på tomten till landskapet runt omkring och undvik schakt och fyllning. Är det lämpligt med källare? Vad är det för halter av radon på just den här fastigheten? §

Avlopp

Finns kommunalt avlopp? Kan enskild avloppsanläggning anläggas på den egna tomten med ordentligt avstånd från borrhållningar och möjlighet till slamtömning? Ibland är det lämpligt att samordna sitt avlopp i en gemensam anläggning med grannarna. §

Dricksvatten

Finns kommunalt vatten? Om inte ska egen brunn borrar på tomten. Undersök vattenkvaliteten i området. Ofta behövs reningsanläggning. Ibland är det lämpligt att samordna sitt dricksvatten i en gemensam anläggning med grannarna. §

Uppvärmning

Solfångare, bergvärme, pellets, ved, markvärme eller vattenvärme? Välj ett hållbart och energisnålt alternativ!

Kulturlämningar

Finns det kulturlämningar i form av stengårdsgårdar, vårdträd, husgrunder eller liknande? §

Borring, sprängning

Borring för vatten och bergvärme eller sprängning kan påverka grannars hus och anläggningar. För sprängning krävs alltid tillstånd från polisen. §

Avfall

Hur ska hämtning av avfall anordnas? Intill tomtgränsen? Vart kommer ni att köra er källsortering nånstans?



Jordbruksmark

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas och ny bebyggelse på jordbruksmark ska undvikas.

Kulturmiljö

Hänsyn och anpassning av tomtens planering kan behöva göras inom områden som är av lokalt eller rikstäckande kulturhistoriskt intresse. Här kan du behöva fundera på hur komplementbyggnader placeras i förhållande till huvudbyggnaden.

Planlagt område

Inom planlagt område finns redan en bestämd byggrätt för fastigheterna. Här anges hur stor yta av fastigheten som får bebyggas och hur hög byggnaden får vara.

Totalförsvarets riksintresse och influensområde

Försvarmakten har verksamhet i Upplands-Bro kommun vid Livgardet i Brunna. Deras verksamhet resulterar i att ett omfattande område påverkas av buller. Inom riksintresset och influensområdet ska alltid Försvarmakten remitteras och vissa av de bygglovsbefriade åtgärderna som annars finns gäller inte där. Områdenas utbredning finns att hitta på kommunens webbplats.



Byggnaden – Hur ska huset se ut?

Ett eller flera hus

Att dela upp funktioner i fler hus kan vara bättre än ett stort hus. På så sätt hanteras också nivåskillnader på ett naturligt sätt.

Garage, uthus och ekonomibyggnader

Flera byggnader skapar gårdsbildningar som skyddar mot väder och vind. Garage och uthus bör vara friliggande och underordna sig bostadshuset.

Utformning och arkitektur

Udda utformning på byggnader kräver sin plats. Ta tidigt kontakt med oss för diskussion om utformning. Förhållandevis smala hus med lite högre sockel ger huset en vacker form och gör det lättare att anpassa till terrängens lutning. Undvik typhus som inte är anpassade till platsen.

Fasader

Trä, puts, tegel...? Olika material ger olika uttryck! Följ gärna den lokala traditionen. Dra nytta av de fördelar ett boende på landsbygden ger. Ofta en vacker utsikt och liten insyn. Fönster kan placeras på alla fasader och ge ljusa vackra rum.

Färgval

Tradition och falurött hör ihop, men andra färger kan också passa in. Använd gärna vår kompetens vid färgval. Välj en färg som harmonierar med landskapet.

Storlek och volym

En, två eller tre våningar? Tradition och omgivning har betydelse för utformning. Byggnadsytan i relation till tomtens storlek och läge är viktig.

Tak och taklutning

Taket ger byggnaden dess karaktär. Tegel, skiffer, plåt eller betong? Material och färgval bör liksom takvinklar harmoniera med husets fasader.



Så här söker du förhandsbesked

Ett förhandsbesked innebär att Bygg- och Miljönämnden ger sitt besked angående om de anser att lokaliseringen för din tilltänka byggnad är lämplig eller inte. Du ansöker om att få detta besked hos kommunens Bygg- och miljönämnd. Ett positivt förhandsbesked är giltigt om du sedan ansöker om bygglov inom två år från att beslutet meddelades. Det innebär att Bygg- och miljönämnden inte kan avslå din ansökan för saker som prövats i förhandsbeskedet.

Checklista för ansökan:

- Ansökningsblankett med skriftlig beskrivning av åtgärden
- Situationsplan där önskad tomtindelning ska ritas in
- Redovisa önskad placering av byggnader, infart, brunnar med mera
- Redovisa hur vatten- och avloppsförsörjningen ska ordnas

Blankett för att ansöka om förhandsbesked finns på vår webbplats under rubriken E-tjänster. Här finns även längre checklistor på det som behöver redovisas för att ansökan ska vara komplett.

När din ansökan är komplett så kommer Bygglovsavdelningen, som handlägger din ansökan, att skicka ut ditt ärende för så kallat grannhörande. Det innebär att de som vi bedömer är berörda ges tillfälle att yttra sig om din ansökan. Berörda kan även vara exempelvis Trafikverket, elbolag eller Försvarmakten. Ligger fastigheten inom strandskyddsområdet måste du ansöka om strandskyddsdispens först!

Ett förhandsbesked tar ofta längre tid än ett bygglov att handlägga, detta då platsbesök ska genomföras och även då grannhörandeprocessen är cirka 4 veckor. Själva beslutet fattas alltid av Bygg- och miljönämnden, som sammanträder ungefär 9 gånger per år. Ett positivt förhandsbesked innebär inte att du får påbörja att bygga, för det krävs att du först har ett beviljat bygglov och ett startbesked. Om du får ett negativt förhandsbesked kan du överklaga detta till Länsstyrelsen.

Välkommen att söka!

Gällande lagstiftning

Plan- och bygglagen (PBL)

2 kap 1, 3 §§

3 kap 1, 2, 10, 15 §§

8 kap 1 §

Miljöbalken (MB)

7 kap 13, 14, 15, 16, 17, 18 §§

Fastighetsbildningslagen

Kulturminneslagen

Lagen om allmänna vattentjänster

Väglagen

Mer information

www.upplands-bro.se

www.boverket.se

www.lansstyrelsen.se/stockholm

www.naturvardsverket.se

Vill du veta mer?

Besök www.upplands-bro.se/landsbygd eller kontakta oss om du har frågor om att bygga och bo på landsbygden.

Telefon: 08-581 690 00 (Kontaktcenter)

E-post: kommun@upplands-bro.se



Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS

telefon: 08-581 690 00 • **organisationsnummer:** 212000-0100

postadress: Upplands-Bro kommun 196 81 Kungsängen • **besöksadress:** Furuhällsplan 1, Kungsängen

webbplats: www.upplands-bro.se • **e-post:** kommun@upplands-bro.se