

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HÄLLA

Leksands kommun, Dalarnas län



ANTAGEN av KF 2002-11-20, § 25
Laga kraft 2002-12-27



LEKSANDS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

BAKGRUND

I och med att Plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft den 1 juli 1987 infördes ett nytt planinstitut, områdesbestämmelser. Områdesbestämmelser ger kommunen möjlighet att inom ett begränsat område säkerställa vissa syften i översiktsplanen. Oftast gäller det att säkerställa utpekade riksintressen. Områdesbestämmelser har samma karaktär som detaljplan men reglerar endast ett begränsat antal frågor. De ger ingen förutbestämd byggrätt och ger heller inte kommunen rätt att lösa in mark. De gör det möjligt för kommunen att förhindra olämpliga förändringar och att reglera bebyggelsens utformning i värdefull miljö samt att utöka eller minska lovplikten. Till skillnad från detaljplan har områdesbestämmelser ingen begränsad genomförandetid utan gäller tills de ändras eller upphävs. Kommunen kan ändra områdesbestämmelserna på eget initiativ eller t ex med utgångspunkt från framställan från enskild sakägare eller byorganisation. Förfarandet när områdesbestämmelser antas, ändras eller upphävs är detsamma som vid detaljplanläggning, dvs samråd, utställning osv. Lagtexten om områdesbestämmelser återfinns i PBL 5 kap 16§.

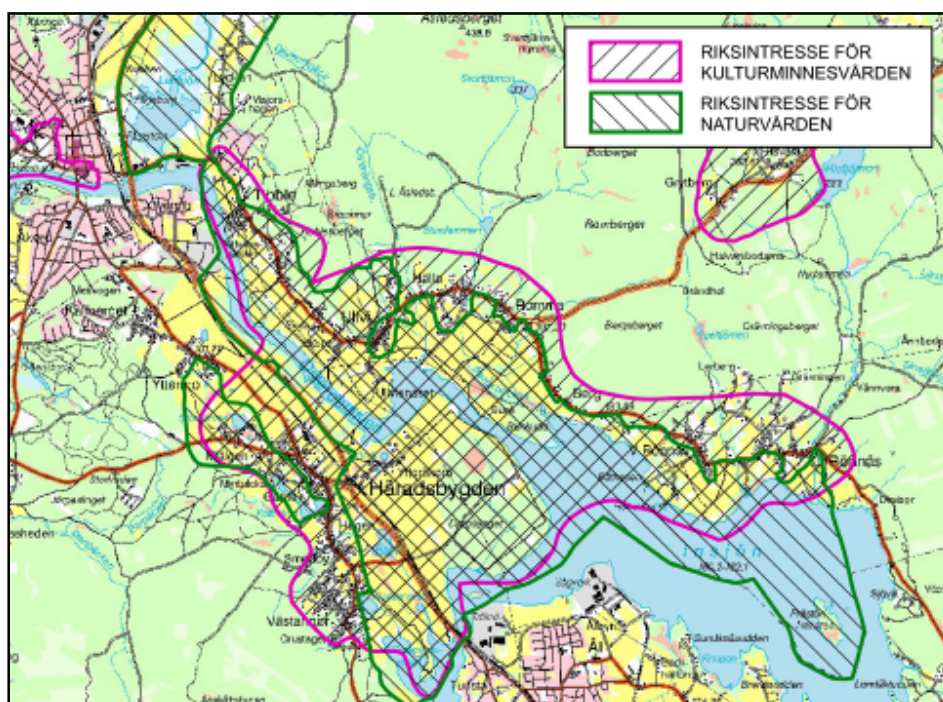
BESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av denna beskrivning med bestämmelser och kartbilaga. Dessutom ingår även en bilaga innehållande förklaringar till använda begrepp, rekommendationer och exempel på byggnadstradition i bymiljö, samrådsredogörelse och utlåtande samt sammanfattning av yttranden från tidiagre utställning (991206-000131).

UNDERLAG OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I en kulturhistorisk miljöanalys beställd av Leksands kommun och utförd av Dalarnas museum (1983) utvärderades Hälla by såsom riksintresse för kulturmiljövården. Värderingen fastställdes 1987-11-05 av Riksantikvarieämbetet (W2943).



Riksintressen för naturvården och kulturmiljövården

Odlingslandskapet i Hälla ingår i ett utvärderat riksintresse för naturvård enligt Naturvårdsverkets beslut 1988-09-25, objekt N75. Området ingår i inventeringen "Värdefulla odlingslandskap i Dalarna" och är vidare utpekad i "Sveriges finaste odlingslandskap", den nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet", Naturvårdsverkets rapport 4815.

Bestämmelseområdet omfattar områden med strandskydd enligt 7 kap 13 § Miljöbalken.

Siljansbygden ligger inom område med särskilda hushållningsbestämmelser med hänsyn till turism och friluftsliv enligt 4 kap 1 - 2 §§ i Miljöbalken.

I och med EU-inträdet togs landskapsvårdsersättning för öppethållande av odlingslandskapet bort. Numera är det EU:s miljöstöd som gäller beträffande ersättning för verksamhet som innebär att odlingslandskapet bibehålls öppet.

I kommunens översiktsplan finns bl a följande rekommendationer för Hälla (P11):

- Ny bebyggelse av större omfattning och nya anläggningar ska föregås av detaljplanläggning.
- Ny bebyggelse och nya anläggningar bör inte lokaliseras så att pågående jordbruksdrift eller framtida vägprojekt hindras eller försvåras.
- Igenplantering av jordbruksmark bör inte ske.
- Ny bebyggelse bör inte lokaliseras till öppna lägen i landskapet utan ska i första hand förläggas inuti befintliga byklasar och anpassas till det äldre byggnadsskicket vad gäller skala, material, färg och form samt placeras i överensstämmelse med den äldre bebyggelsens gruppering.
- Bebyggelsen inom området med riksintresse ska betraktas som särskilt värdefull kulturhistorisk miljö enligt 3 kap 12 § Plan- och bygglagen (PBL).
- Under planeringsperioden ska områdesbestämmelser upprättas by för by för att genom ändrad lovplikt dels säkra riksintressen, men också för att förenkla genomförande av enklare tillbyggnader och kompletteringar.

HISTORISK OCH TOPOGRAFISK BAKGRUND

Bymiljö med flera byklasar på holar och i småkuperad sydvästsluttning. På sedimentjordarna mot älven i söder har varit gynnsamma odlingsförhållanden.

Hälla tillhör de byar som med stor sannolikhet haft bebyggelse i obruten följd alltsedan vikingatiden. Byn synes dock vara yngre än grannbyn Ullvi. Den äldsta bytomten har legat nära älven öster om Badplatsen. Den äldsta nu bebyggda bydelen är den stora södra holen (Skogsbacken).

På 1500-talet fanns ca 5 gårdar. Vid storskiftet på 1820-talet 30 gårdar grupperade på fyra bydelar. Under 1900-talet har ett relativt fåtal villor och fritidshus tillkommit företrädesvis i byns östra del.

Bebyggelsen i de äldre bydelarna har en relativt väl bibehållen enhetlig traditionell karaktär. Månghussystemet är ännu förhärskande på de flesta håll med uthuslångor, härbren och

boningshus. Åkermarken runt Skogsbacken och söderut mot älven är enhetligt öppen och välhävdad. *Det är viktigt att denna öppenhet bibehålls.*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH MOTIVERING TILL BESTÄMMELSERNA

Hälla by utgör en intressant bymiljö i ett öppet och välhävdad odlingslandskap med en historisk kontinuitet ned i yngre järnålder. Det pedagogiskt lättupplevda kulturlandskapet i älvläge har mycket stora allmänna, kulturhistoriska och miljömässiga värden.

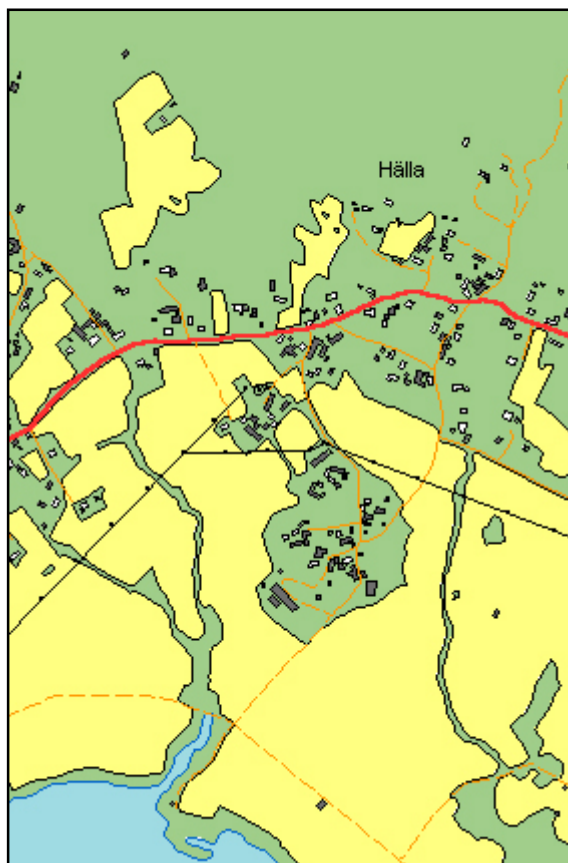
Det traditionella byggnadsskicket med månghussystem och kringbyggdhet har till stora delar förändrats under 1900-talet, då gårdarnas byggnadsbestånd har utglesats och nya manbyggnader uppförts. Hälla utgör dock ännu genom sitt anslående läge en av de finare bymiljöerna i Dalarna. Det helt dominerande intrycket är fortfarande rödfärgad bebyggelse med vita foder och ljusröda tak.

Av avgörande betydelse för den riksintressanta miljön är således ett bibehållande av den ursprungliga bebyggelsen med utseende och form från den tid, då jordbruksdriften dominerade byn; bebyggelsemönster med inhägnader, brukningsvägar och bygator samt åker och ängs- mark med olika odlingshinder och äldre ägo- gränser.

Förutsättning för att de riksintressanta värdena ska bestå är att den traditionella bebyggelsen vårdas och ej rivs eller förändras genom avvikande ombyggnader, tillbyggnader, avvikande material eller färgsättning.

Särskilt viktigt är att de gamla uthusen av olika slag bibehålls för att månghussystemet ska kunna vidmakthållas. Viktigt är även att de typiska bymönstren bibehålls och inte förändras med randbebyggelse runt byklungorna eller att bebyggelse tillkommer på aktiv jordbruksmark eller i helt nya lägen utanför byklasarna. Det är även viktigt att ängslador i timmer bibehålls, varför lovplikt har införts för rivning av sådana oavsett storlek.

Ny bebyggelse kan lämpligen uppföras inuti eller i direkt anslutning till befintliga byklas- ar för förtätning av dessa. Därmed förändras inte byarnas speciella mönster. Bebyggelsegrupper utanför byklasarna kräver i regel detaljplane- läggning. Särskild omsorg krävs för att studera befintliga vattentäkter och andra förhållanden som kan påverka områdenas utformning.



ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK

Odlingslandskapet mellan Österdalälven och genomfartsvägen är av Länsstyrelsen, lantbruksenheten, värderat som jordbruksintresse klass A. Det öppna, småskaliga och omväxlande odlingslandskapet utgör en omistlig del i landskapsbilden för alla, såväl permanentboende som fritidsboende och tillfälliga besökare. Det aktiva jordbrukets utvecklingsmöjligheter är därför synnerligen väsentliga för vidmakthållandet av den ytterst värdefulla landskapsbilden i området. Enligt kommunens översiktsplan finns följande rekommendationer för odlingslandskapet:

- Befintlig jordbruksmark bör hållas i hävd, igenplantering av jordbruksmark bör ej ske.
- Jordbruket bör bedrivas med kultur- och miljöhänsyn.
- Eventuell ny bebyggelse och nya anläggningar bör inte lokaliseras så att pågående jordbruksdrift eller framtida vägprojekt hindras eller försvåras eller så att landskapsbilden störs.
- För att bibehålla den värdefulla utsikten bör man hålla stranden ren från uppväxande sly men behålla miljömässigt betydelsefulla träd.
- Lövskog bör inte omföras till barrskog.

Det är i första hand fastighetsägaren som har ansvaret för att tillräcklig hänsyn till natur- och kulturmiljövärden tas i jord- och skogsbruk.

Jordbrukets miljöhänsyn regleras i 12 kap 7 - 10 §§ Miljöbalken. Generella krav på samråd regleras i 12 kap 6 § Miljöbalken. Alléer, åkerholmar, odlingsrösen, småvatten och våtmarker samt källor med omgivande våtmarker är generellt skyddade biotoper i jordbruksmark enligt 5 § Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken.

Skogsstyrelsen har utfärdat föreskrifter och allmänna råd med stöd av 30 § Skogsvårdslagen. Här framgår bl a att ur natur- och kulturmiljösynpunkter kan hänsynen innebära att:

- Impediment och produktiva områden (upp till 0,5 - 1,0 ha) av liten ekonomisk betydelse undantas från slutavverkning, t ex små skogsdungar i jordbruksmark.
- Markberedning och plantering inte sker över fornlämningar eller kulturhistoriskt intressanta stigar och vägar. Sådana objekt ska skyddas mot körskador och hållas rena från avverkningsavfall.
- Enstaka träd eller trädsamlingar av särskilt intresse lämnas kvar.

FÖRÄNDRAD LOVPLIKT

Eftersom Hälla har ett sånt stort värde för natur- och kulturmiljövården föreslås i dessa områdesbestämmelser förändringar av lovplikten i förhållande till generella förhållanden. Lovplikten kan minskas när givna rekommendationer och exempel följs. Vid avvikelser i förhållande till rekommendationer och exempel gäller den generella bygglovplikten.

I bestämmelsetexten redogörs för den förändrade lovplikten i avsnitten "Ej lovpliktiga åtgärder" och "Lovpliktiga åtgärder". De uppräknade åtgärderna i bestämmelserna utgör inte någon uttömmande redovisning av alla "ej lovpliktiga" respektive "lovpliktiga åtgärder", utan enbart de förändringar i lovplikt som områdesbestämmelserna innebär.

I vissa fall innebär områdesbestämmelserna en utökning av lovplikten i förhållande till den generella lovplikten. För ekonomibyggnader tillkommer t ex lovplikt, då en ekonomibyggnads utformning och placering kan vara av stor betydelse inom en värdefull kulturmiljö. Lovplikten för ekonomibyggnader innebär prövning av lokalisering och exteriör utformning.

I bilagan "Att bygga nytt i värdefull kulturmiljö" till områdesbestämmelserna finns en förklarande text med beskrivning av den lokala byggnadstraditionen samt rekommendationer för nybyggnad och tillbyggnad etc. Utformningsrekommendationerna för nya hus och för tillbyggnad av befintliga hus har gjorts förhållandevis detaljrika för att en enhetlig helhetsverkan av bymiljön ska kunna bevaras.

BYGGANMÄLAN

För att få påbörja vissa arbeten – vilka anges i Plan- och Bygglagen (PBL) – krävs det att byggnadsnämnden meddelas om arbetena genom en bygganmälan. Arbetena får normalt inte påbörjas förrän tidigast tre veckor efter det att bygganmälan kommit in till byggnadsnämnden. Bygganmälan krävs bl a för uppförande av byggnad och även för tillbyggnader och komplementbyggnader då dessa är belägna inom samlad bebyggelse. Områden med samlad bebyggelse finns redovisade på särskilt kartmaterial hos Samhällsbyggnadskontoret. Huvuddelen av de bebyggda områdena i Hälla ingår i samlad bebyggelse.

Bygganmälan erfordras ej för ekonomibyggnader. I samband med rivning krävs rivningsanmälan för rivning av huvudbyggnad eller del därav.

BESTÄMMELSER

Då området utgör en ur kulturhistorisk synpunkt värdefull bymiljö skall placering mot byväg och på tomt, samt utformning och utförande av byggnader och andra anläggningar ske med hänsynstagande till den riksintressanta miljön (3 kap 6§ Miljöbalken och 3 kap 12§ Plan- och Bygglagen).

Service och rådgivning i dessa frågor, är en viktig uppgift som Samhällsbyggnadskontoret gärna står till tjänst med.

EJ LOVPLIKTIGA ÅTGÄRDER

Lovbefrielsen gäller endast om kraven på hänsynstagande till den riksintressanta miljön uppfylls. **Se bilagan ”Att bygga nytt i värdefull kulturmiljö”.**

- På bebyggda tomtplatser får tillbyggnader och komplementbyggnader samt underhållsåtgärder utföras utan bygglov under förutsättning att:
 - sammanlagda byggnadsarean ej överstiger 30 kvm.
 - byggnadens byggnadshöjd (fasadhöjd, långsida) inte överstiger 4,5 meter, samt att byggnaden uppförs i omedelbar anslutning till andra byggnader på tomtplatsen.
 - byggnaden placeras minst 4,0 meter från tomtgräns, om den tilltänkta byggnaden skall placeras inom 12 m från Lv.929, Sågmyravägen, fordras tillstånd från vägverket.
 - tillbyggnaden inte är större eller bredare än den byggnad som skall byggas till.
 - fasader utföres i timmer eller träpanel (lock- eller locklistpanel) och målas i faluröd färg eller bestrykes med järnvitriol (som påskyndar träets naturliga grånad).
 - tak utformas som sadeltak med en lutning på 27 - 34 grader.
Tak på tillbyggnader mindre än 15 kvm kan ges en annan utformning.
 - tak beläggs med röda ler- eller betongtakpannor eller med ståndfalsad plåt.
Uthustak kan även beläggas med papp eller andra typer av plåttak.
 - Skriftligt medgivande inhämtats från ägare till angränsande fastigheter, väghållare och eventuella nyttjanderättshavare.
- För byggnad eller byggnadsdel mindre än 30 kvm krävs ej rivningslov, under förutsättning att byggnaden inte ingår i en gårdsbildning.

För ängslador i timmer krävs rivningslov oavsett ladans storlek.

Om annat utförande önskas, prövas detta som normalt bygglov från fall till fall.

UTÖKAD LOVPLIKT

Utökad lovplikt gäller för följande åtgärder:

- Nybyggnad eller tillbyggnader av ekonomibyggnader, större än 30 kvm, för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.
- Ändring som avsevärt påverkar en byggnads utseende, tex. omfärgning, byte av fasad- eller takmaterial.
- Rivning av byggnad eller byggnadsdel större än 30 kvm. Detta gäller även ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring.
- Rivning av byggnad eller byggnadsdel mindre än 30 kvm som ingår i en gårdsbildning.
- Rivning av ängslador i timmer.
- Uppsättning eller väsentlig förändring av skyltar eller ljusanordningar med stark ljusspridning.
- Utförande av schaktning eller fyllning som avsevärt påverkar tomts höjdläge.
- Anläggning eller väsentlig förändring av vattentäkt.

KOM IHÅG ATT:

Den generella bygglovplikten innebär att andra åtgärder än de ovan angivna är lovpliktiga.

Bygganmälan krävs för uppförande av nybyggnad, tillbyggnad och komplementbyggnad oavsett om bygglov erfordras.

Bygganmälan krävs för nyinstallaion eller ändring av eldstad, rökkanal, ventilation och VA-installation. Ändring i konstruktion kräver också bygganmälan.

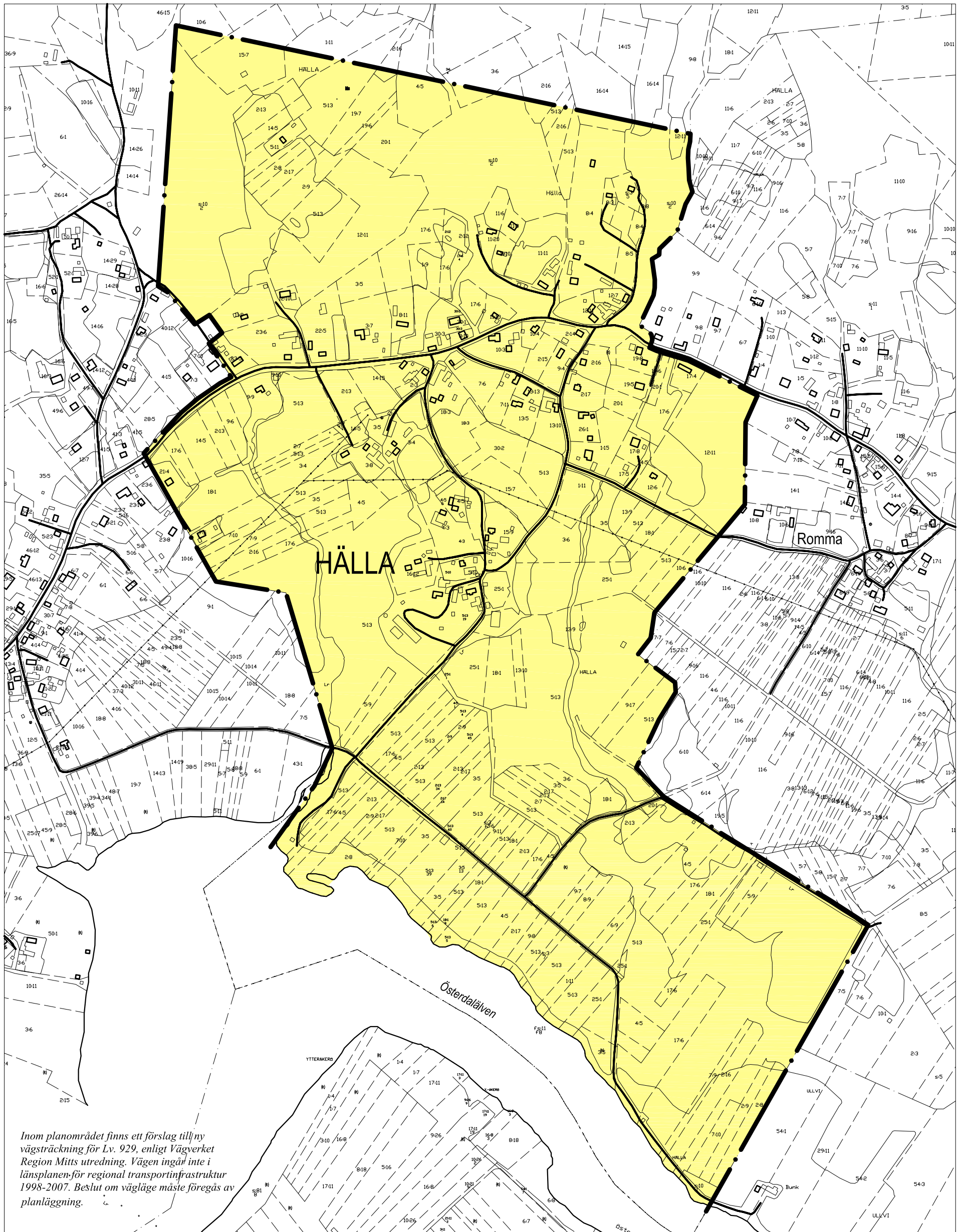
Bygganmälan eller rivningsanmälan krävs ej för ekonomibyggnad.
(Begreppet bygganmälan förklaras på sidan sex under rubriken "Bygganmälan").

Rivningsanmälan krävs för rivning av byggnader eller delar av byggnader som inte är komplementbyggnader.

LEKSANDS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Juni 2002

Roland Andersson
Kommunantikvarie

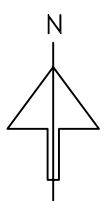
Ulrika Jonsson
Planingenjör



SKALA 1:6000

0 50 100 200 300 400 500m

— · — Gräns för områdesbestämmelser



Medgivande Lantmäteriet 1998. Ur GSD-Ekonomiska kartan, dnr. 507-98-4962.

**OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HÄLLA,
LEKSANDS KOMMUN, DALARNAS LÄN**
Upprättad juni 2002
LEKSANDS KOMMUN, Samhällsbyggnadskontoret