

Områdesbestämmelser för Mattila

Torsby kommun

Värmlands län

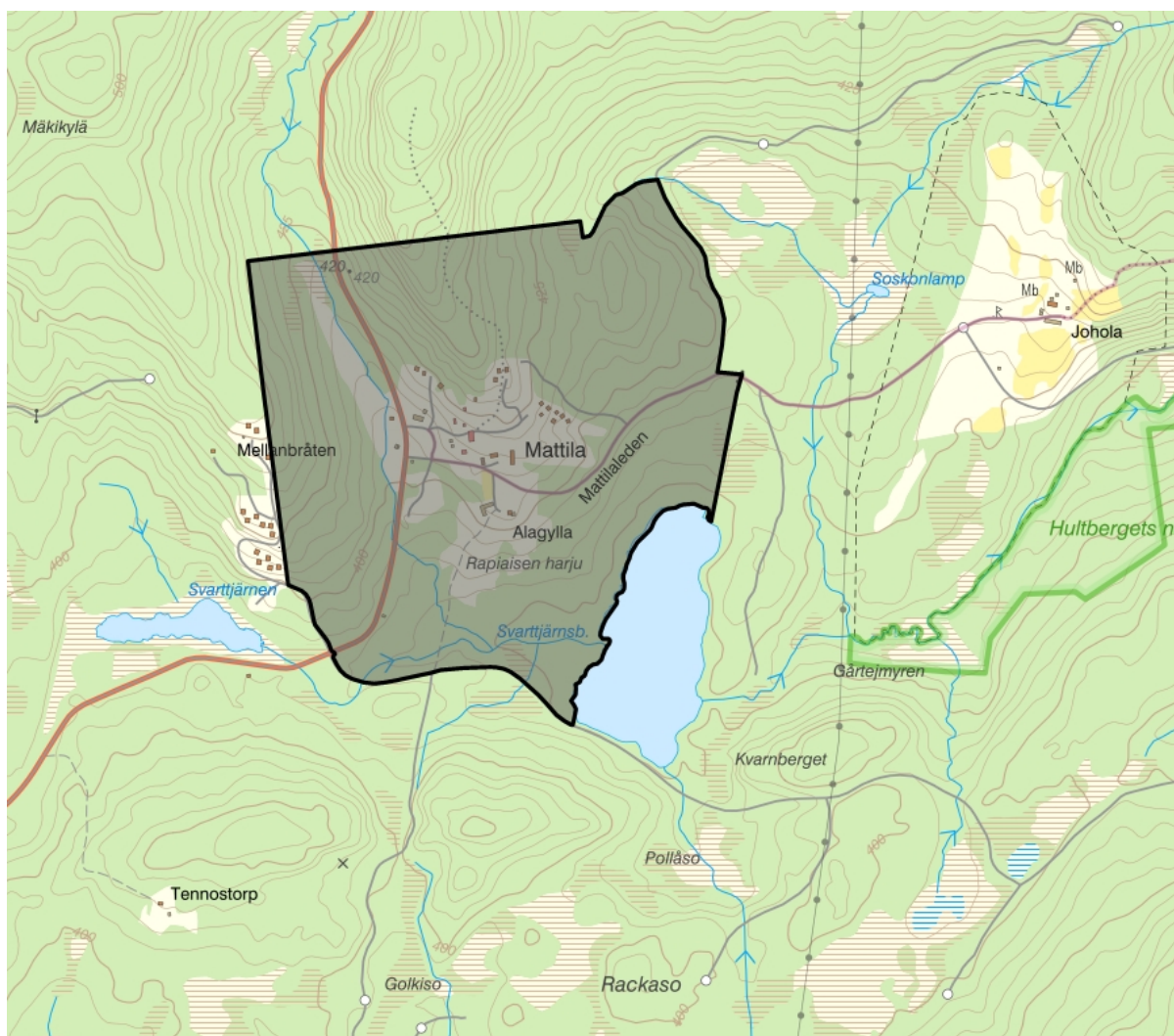


Bild 1. Området där områdesbestämmelserna ska gälla.

SAMRÅDSHANDLING
Planbeskrivning

Innehållsförteckning

Syfte med områdesbestämmelserna.....	3
Om områdesbestämmelserna.....	3
Ärendeinformation.....	3
Handlingar.....	3
Planeringsförutsättningar.....	3
Markägoförhållanden.....	3
Kulturmiljöprogrammet Ditt Värmland.....	3
Riksintresset Juhola.....	4
Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. Miljöbalken.....	5
Strandskydd.....	5
Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan-och bygglagen.....	6
Fornlämningar och kulturminnen.....	6
Beskrivning av området.....	7
Områdets karaktär.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen.....	9
Riktlinjer för bebyggelse.....	11
Placering och utformning.....	11
Varsamhet.....	13
Genomförande och konsekvenser.....	13
Kostnader.....	14
Kostnader i samband med bygglov.....	14
Tidplan.....	14
Medverkande tjänstpersoner och konsulter.....	14

Syfte med områdesbestämmelserna

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa kulturvärden i bebyggelsemiljön i Mattila samt att ge kommunen möjlighet att påverka bebyggelseutvecklingen med stor hänsyn till den befintliga miljöns karaktär och särdrag, genom utökad lovplikt.

Om områdesbestämmelserna

Områdesbestämmelser regleras i plan- och bygglagen (4 kap 41–43§§). Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om kommunen vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Regleringen i områdesbestämmelserna är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. De ger inte heller någon garanterad byggrätt.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Torsby kommun

Detaljplanens namn: Områdesbestämmelser för Mattila

Diarienummer för områdesbestämmelserna: Dnr KST 2023/367

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-08 §68

Datum områdesbestämmelserna är påbörjade: 2023-05-08

Handlingar

- Karta med bestämmelser och tillhörande grundkarta
- Beskrivning (denna handling)
- Kulturmiljöutredning (kommer kompletteras med inför granskning)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Planeringsförutsättningar

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 22 fastigheter och en gemensamhetsanläggning.

Avgränsningen av bestämelseområdet är gjort utifrån vad som visuellt uppfattas sett från den ursprungliga gården Mattila. Genom att inkludera de intilliggande höjderna och området ner mot sjön kan upplevelsen av området säkerställas.

Kulturmiljöprogrammet Ditt Värmland

I kulturmiljöprogrammet Ditt Värmland finns området kring Mattila och Juhola beskrivet och nedan visas områdesavgränsningen. Det ljusare lila fältet är områdesavgränsningen i Ditt Värmland och det skrafferade är kulturreseptatet Juhola.

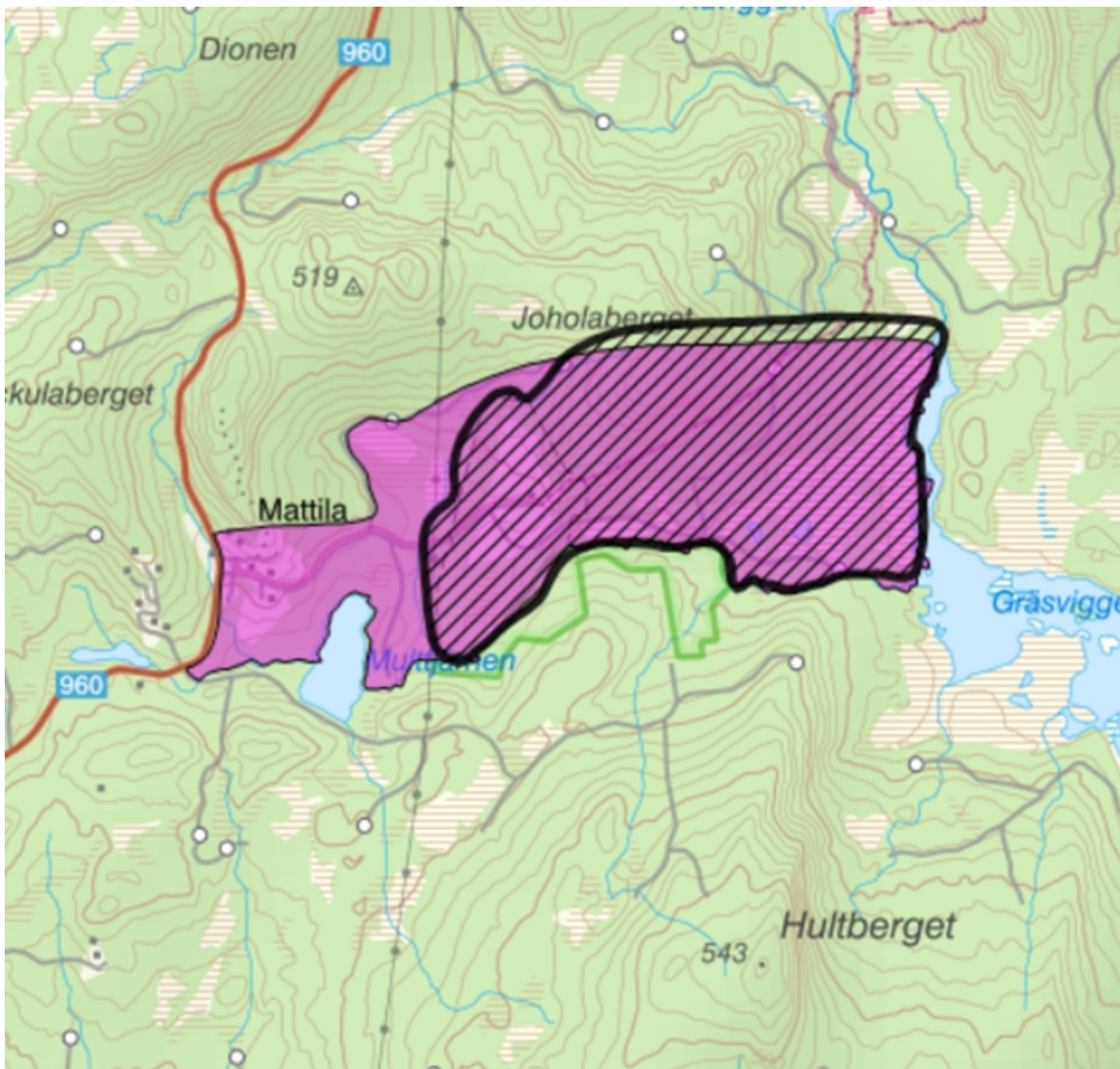


Bild 2. Kartan visar riksintresset Juhola (skrafferat) samt områdesavgränsningen som finns beskrivet i Ditt Värmland (lila).

Riksintresset Juhola

Ungefär en kilometer öster om Mattila ligger riksintresset Juhola. Området är utpekade som ett så kallat riksintresseområde för kulturmiljövården i den fysiska planeringen och byggnaderna utgör sedan 1971 byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Delar av Juhola är också utpekade som riksintresse för naturvård.

Ett område av riksintresse för kulturmiljövården är en miljö eller ett landskap som genom sitt innehåll särskilt väl speglar skeden, händelseförlopp eller verksamheter av vikt för landets och områdets kulturella, politiska, sociala, religiösa eller tekniska utveckling i ett regionalt eller lokalt sammanhang.

Gården Juhola är en av de bäst bevarade finngårdarna i Sverige och gården är också ett kulturresevat sedan år 2001. Syftet med kulturresevatet är att bevara ett värdefullt kulturpräglade landskap, karakteristiskt för den värmländska finnbygden.

Kulturresevatet Juhola finngård bevarar ett av dessa odlingslandskap med sin speciella flora och sitt karaktäristiska byggnadsbestånd.



Bild 3. Gården Juhola.

Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. Miljöbalken

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1§ ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2–5 §§ ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Strandskydd

Delar av området omfattas av strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddat område är det förbjudet att:

- uppföra nya byggnader,
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där, (till exempel bryggor, staket, grillplats och parkeringsplatser)
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana åtgärder,
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vatten. Områdesbestämmelserna upphäver inte strandskyddet.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan-och bygglagen

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-04-15 bedöms inte genomförandet av områdesbestämmelserna medföra betydande miljöpåverkan.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns fyra kända kulturhistoriska lämningar, den gamla husgrunden för Mattila gård. Ytterligare en husgrund för gården Alagyllas gamla rökstuga, en tjärdal/tjärgrop samt en plats med tradition.



Bild 4. Kartan visar de kända kulturhistoriska lämningar som finns i området. Källa: Forsök.

Definitionen av en fornlämning är att den har tillkommit genom äldre tiders bruk, är varaktigt övergiven samt äldre än år 1850. Det som här angetts som kulturhistoriska lämningar kan vid närmare utredning visa sig vara fornlämningar. Alla fornlämningar, kända som okända, omfattas av Kulturmiljölagen (1988:950). Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas ytterligare fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, det vill säga Länsstyrelsen.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (KML). Av 2 kap. 2§ KML framgår att till varje fast fornlämning hör också ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse.

Beskrivning av området

Under 1600- och 1700-talen befolkades Värmlands västra del och de norska gränsområdena av finnar. Invandringen från framför allt Savolax i Finland hade flera orsaker; krig med ryssarna och brist på odlingsmark med svält och fattigdom som följd men man lockades också av sex skattefria år under uppodlingsfasen. Det var främst de orörda och vidsträckta skogarna i västra och norra Värmland som erbjöd möjlighet till kolonisering. Här kom finska sedvänjor och levnadsmönster, språk, markutnyttjande, byggnadstradition med mera att sätta sin prägel på landskapet.

Vid 1700-talets slut beräknas skogsfinnarna eller deras ättlingar ha uppgått till 15–20% av länets invånarantal. På sina håll avsöndrades nya socknar med en majoritet av finstalande. Försvenskningen sköt fart först under 1800-talet med folkskolans införande och samhällets industrialisering. Då upphörde också det finska språket att talas på många gårdar i nordvästra Värmland. I skogstrakterna norr och väster om Torsby finns ett antal finngårdar och torp med odlingsmarker som vittnar om de skogsfinska bosättningarna i Värmland.

Mattila ligger i kärnområdet för finnskogen. Genom svedjebruk bröts odlingsytor upp och i den oexploaterade storskogen växte torp, gårdar och odlingsmarker fram. Området Multtjärn upptogs av koloniserande skogsfinnar under 1640-talet. År 1737 delades Multtjärn i de tre lika delarna, Alakylä, Mattila och Juhola. Svedjebruket som skogsfinnarna använde sig av öppnade upp odlingsytor och landskapet kring Mattila bär spår av detta än idag.

I jämförelse med Juhola har byggnaderna vid Mattila genom åren genomgått en förändring, men gårdsbilden har ändå bevarats. Gårdens boningshus innehöll både rök- och svenskstuga som tyvärr totalförstördes i en brand i oktober 2020. Den gamla rökstugan har dock byggts upp varsamt igen med gammal byggnadsteknik och har fortsatt samma funktion som innan branden.



Bild 5. Den nya rökstugan i Mattila samt landskapsvy. Foto: Terese Myrin.

Områdets karaktär

Detta stycke kommer att kompletteras inför granskning när kulturmiljöutredningen för Mattila är klar. Utredningen kan inte genomföras slutgiltigt förrän snön är borta i området.

Mattila bär tydliga spår av den skogsfinska bosättningen, vilket synliggörs i det öppna, brukade landskapet. Att marken haft så många olika mindre odlingsytor i en kuperad terräng är karaktäristiskt för finnskogen. Det småbrutna odlingslandskapet är uppdelat, splittrat, i mindre ytor, vilket är intressant i kontrast till större åkerytor i de "svenska" dalarna och slättbygderna. Förhållandet är mellan öppen skog och mark är viktigt. Skogen ligger som en ridå runtom och är viktig att ha kvar. Den öppna marken bör därför vara grön (åker, äng, bete o.s.v.) Finngårdar ligger ofta i en sluttning i söderläge. Det kulturhistoriska värdet ligger mycket i gårdsbilden, läget i landskapet och sammanhanget/helheten, samt det historiska värdet som finnskogsbebyggelse.



Bild 6. Bilder över bebyggelse i Mattila. Foto: Terese Myrin och Torsby kommun.

Motiv till detaljplanens regleringar och tolkning av bestämmelsen

Inom området ska nybyggnationer och nya anläggningar samrådaskriftligt med kommunen. Utöver de åtgärder som omfattas av bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) gäller detta även de åtgärder som listas nedan. Det skriftliga underlaget ska bestå av minst framställning av syftet med åtgärden, situationsplan, detaljritningar och materialbeskrivning.

Förutom den generella anmälnings- och bygglovsplikten, gäller inom hela bestämelseområdet utökad lovplikt för nedanstående åtgärder.

Vid bedömning om lov kan ge ska riktlinjerna under "Riktlinjer för bebyggelse" tillämpas.

Bygglov krävs även för:

Rivning för byggnader på gården Mattila; rökstuga, ladugårdsbyggnad, härbre och jordkällare

Regleringen gör för att säkerställa det kulturhistoriska värdet av respektive byggnad och gårdsbilden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Tillbyggnad av huvudbyggnad

Regleringen gör för att säkerställa att tillbyggnader placeras och utformas enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Uppförande eller tillbyggnad av komplementbyggnader och ekonomibygnader

Regleringen gör för att säkerställa att komplementbyggnader placeras och utformas enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Ändring av byggnadernas yttre utseende; som omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar av byggnad som avsevärt påverkar dess yttre utseende

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av bebyggelse sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Ovanstående innebär att alla åtgärder som väsentligt påverkas byggnadernas utseende, så kallat fasadändring, kräver bygglov. Utöver ovanstående exempel kan det bland annat vara att ta upp, ta bort eller byta fönster och dörrar, bygga takkupor, tilläggsisolera fasad, bygga takkupor med mera.

Kontakta miljö-bygg och räddningsnämnden i Torsby kommun för att få svar på om planerad åtgärd är sådan att den omfattas av utökade lovplikten eller inte.

Uppförande av häckar, murar, plank, staket, grindar/portar och skärmtak

Regleringen gör för att säkerställa att tomter utformas enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Uppförande av antenner och basstationer, radiosändande kommersiella radio-, IT- och teleanläggningar

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av bebyggelse och byggnadsverk sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av byggnadsverk och tomter sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Uppförande av solceller

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av bebyggelse och tomter sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Bestämmelsen omfattar så väl solceller på mark som på fasad och tak.

Uppförande av altan och trädäck

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av bebyggelse och tomter sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Bestämmelsen omfattar altaner och trädäck i anslutning till bebyggelse, så väl som fristående.

Marklov krävs även för:

Schaktning, fyllning eller sprängning som påverkar markens höjdläge mer än 0,5 meter, eller annan förändring av marknivån som väsentligt påverkar kulturmiljön

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av bebyggelse och tomter sker enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Exempel på situationer där en förändring på under 0,5 meter kan medföra väsentlig påverkan på landskapsbilden är till exempel om området som ändras är stort till ytan eller om åtgärderna görs i anslutning till särskilt känsliga miljöer eller element, till exempel i anslutning till stenmurar, siktlinjer eller liknande.

Trädfällning av träd med en stamdiameter på över 30 centimeter vid mätning 1,5 meter över marken, sammanhängande skogsområden är undantagna.

Regleringen görs för att säkerställa träd inom planområdet skyddas med hänsyn till dess betydelse för kulturvärdet och upplevelsen på platsen. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Trädfällning av större träd ska generellt ske restriktivt, framförallt inom området centrala delar i anslutning till gårdarna Mattila och Alagylla.

Fällning får göras om trädet är sjukt och bedöms utgöra en fara. Fällning får även göras av enstaka träd om det krävs i samband med byggnation, för att ge mer solinstrålning, utsikt eller liknande om fällningen inte bedöms ha betydelse för landskapsbilden, rumsligheten.

Den utökade lovplikten gäller inte inom sammanhängande skogsområden till exempel produktionsskog.

Skogsplantering på åker-, ängs- eller betesmark

Regleringen görs för att säkerställa att landskapsbilden och kulturvärden bevaras enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Ändring av markbeläggning

Regleringen görs för att säkerställa att landskapsbilden och kulturvärden bevaras enligt framtagna riktlinjer. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och för att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Inom området bör vägar utföras grusade. Tomtmark bör ha karaktär av naturmark, utan tydlig tomtavgränsning. Till främmande och oönskade markmaterial hör bland annat asfalt och betongplattor. Inte heller klippta gräsmattor bedöms önskvärt.

Riktlinjer för bebyggelse

Detta kapitel kommer att kompletteras inför granskning när kulturmiljöutredningen för Mattila är klar.

Syftet med områdesbestämmelserna är att den nuvarande karaktären ska behållas i landskapet och bebyggelsemiljön. Kulturhistoriskt värdefulla objekt kan sällan ses som isolerade företeelser utan är en del av en helhet. Förändringar av miljön, inklusive mark, träd och annan grönska kan förvanska ett objekt genom att ställa det i ett nytt och annorlunda sammanhang, det vill säga förändrar karaktären. Genom utökad lovplikt kan kommunen vara med och styra utvecklingen så att utpekade värden och områdets karaktär inte påverkas negativt.

Nedanstående riktlinjer ska tillämpas vid placering och utformning av ny bebyggelse, byggnadsverk och tomter.

Placering och utformning

All ny bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. I en kulturmiljö måste även årsringar vara urskiljbara, men ändå anpassade till omgivningens karaktärsegenskaper. Kompletterande bebyggelse inom befintlig bebyggelsemiljö ställer högre krav på anpassning. Placering och utformning av ny bebyggelse återfinns i 2 kap. 6 § PBL.

Placering av nya byggnader

- Inom och i direkt anslutning till den äldre gårdsbilden bör inte ny bebyggelse tillåtas. Undantag gäller för mindre komplementbyggnader, till exempel vindskydd för djur eller om någon byggnad behöver ersättas.
- Vad gäller landskapsbilden är förhållandet mellan öppen mark och skog viktigt. Skogen ligger som en ridå runt om och är viktig att ha kvar. Den öppna marken bör till största delen vara grön (åker, äng, bete o.s.v.). Därför bör ny bebyggelse placeras så att det inte stör varken den omgivande skogsriddan eller den öppna marken.
- Siktlinjerna från Mattilas centrum mot söder och öster är viktiga och bör bevaras. Finngårdar ligger ofta i en sluttning i söderläge.
- Större byggnader för drift typ pist- och skotergarage eller besöksanläggningar kan med fördel placeras väster om vägen eller i sydväst nära den nya parkeringsytan. (Kommer att kompletteras med karta när kulturmiljöutredningen är klar.

Utformning av nya tomter och byggnader

- Schaktning, sprängning av berg, ändra marknivå o.s.v. bör inte genomföras eller genomföras ytterst restriktivt. Det är irreversibla ingrepp i naturen. Värna om befintlig terräng och landskapsbild.
- Komplementbyggnader bör vara tydligt underordnade huvudbyggnaden. Det får gärna efterlikna det äldre månghussystemet, d.v.s. att varje byggnad har en egen funktion istället för en enda stor byggnad. Hellre fler små byggnader än en stor. Garage till bostadshus/fritidshus bör inte uppföras.
- Tomtgränsen bör inte markeras med murar, häckar, plank eller staket
- Byggnader bör inte vara högre än 1,5 våning.
- Fasadmaterial med synligt liggande timmer i fasaderna är att föredra, annars stående träpanel. Synliga knutar är att föredra.
- Färgsättningen bör inte ha grälla kulörer, utan ha en traditionell förankring; helst mörkt grå eller bruna likt omålat grånat trä, ev. matt svarta eller faluröda.
- Taken bör ha formen av sadeltak och ha en traditionell takbeläggning som anpassar sig till omgivningen, t.ex. näver, mossa och sedumtak eller liknande naturmaterial, alternativt röda pannor av tegel, skiffer eller plåt som är mörkgrå eller svart.
- Dörrar bör vara mörka i svart, grå eller brun. Inte vita.
- Fönsterkarmar och bågar kan vara vita, men inte fönsterfoder. De bör istället ha en traditionell och dov färgsättning som röd, mörkgrå, brun eller liknande.

- Fönster bör inte ha en för stor sammanhängande yta (som perspektivfönster över en hel fasad) utan delas upp till flera fönster.
- Avvattningssystem som stuprör och hängrännor bör inte vara vita utan svarta eller färgas in i samma kulör som fasaden.
- Viss typ av utformning passar inte i miljön, som inglasade partier, stora altaner och trädäck. Ljust trärent och tryckimpregnerat bör undvikas.

Utformning av landskapet

- Nya vägar bör inte dras genom gårdsmiljön eller synliga från gårdsmiljön. Äldre vägar/stigar bör användas i första hand. Här kan äldre kartor vara till hjälp.
- Äldre stenrösen och stenvägar är viktigt att bevara. Även vissa större stenar kan vara viktigt att bevara.
- De större träd som finns inom den öppna gårdsbildningen bör vara kvar.
- Att marken haft så många olika mindre odlingsytor i en kuperad terräng är karaktäristiskt för finnskogen. Det småbrutna odlingslandskapet är uppdelat, splittrat, i mindre ytor, vilket är intressant i kontrast till större åkerytor i de "svenska" dalarna och slättbygderna.
- Kulturhistoriska lämningar, fornlämningar, men också exempelvis husgrunder, stenvägar, rösen, spår av odling etc. som upptäcks vid ev. byggande bör dokumenteras av sakkunnig och en bedömning göras om lämplighet att bygga just där.

Varsamhet

All bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens varsamhetskrav. Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen (PBL) alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara.

Kravet syftar till att tillvarata byggnadens värden, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper, oberoende av husens ålder. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Detta innebär att ovanstående riktlinjer inte bara ska tillämpas för nya tomter och bebyggelse utan även vid åtgärder på befintlig bebyggelse.

Genomförande och konsekvenser

Områdesbestämmelser har ingen genomförandetid, de gäller tills de genom beslut ersätts eller upphävs.

Områdesbestämmelserna medför ingen byggrätt på det sätt som en detaljplan gör. Andra krav för ett bygglov så som vatten och avlopp, vägnät, trafikbuller, översvämning etc. regleras således inte genom områdesbestämmelser utan prövas vid efterföljande bygglovsprövning.

Områdesbestämmelserna upphäver inte strandskyddet. Området omfattas av strandskydd. Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vatten.

Områdesbestämmelserna reglerar inte fastighetsstorlek. En fastighetsindelning regleras av lantmäteriet. Fastighetsindelning får inte strida mot bestämmelsernas syften.

Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot områdesbestämmelserna och framtagna riktlinjer.

Den utökade lovplikten innebär ökade kostnader och tidsåtgång vid byggnationer i området.

Riktlinjerna för bygglov medför att möjligheterna att uppföra byggnader inom vissa delar begränsas (till exempel kring Mattila gård och siktlinjerna från gården, inom ängsmarken med mera). Det medför även ökade krav på byggnadernas utseende och utformning av tomterna.

Rivningslov krävs för gården Mattila (rökstuga, härbre, jordkällare och ladugårdsbyggnad). För övrig bebyggelse krävs inte rivningslov, men anmälningsplikt råder.

Kostnader

Kostnader i samband med bygglov

Ett antagande av områdesbestämmelserna kommer inte medföra någon ersättning eller ekonomisk kompensation till de berörda fastighetsägarna.

För åtgärder som kräver bygglov enligt PBL betalas bygglovsavgifter av den sökande.

Tidplan

Preliminär tidplan för planarbetet:

- Beslut om samråd, april 2024.
- Samråd med sakägare och myndigheter, maj 2024.
- Beslut om granskning, augusti 2024.
- Granskning med sakägare och myndigheter, september 2024.
- Beslut om antagande, oktober 2024.
- Laga kraft, november 2024.

Medverkande tjänstepersoner och konsulter

Vid upprättande av handlingarna har samhällsplanerare Sara Johansson och stadsarkitekt Evelina Palm medverkat.

Rådgivande konsult kring kulturmiljöfrågor har varit Terese Myrin från Värmlandsantikvarien.