

1987-11-30
rev 1988-01-29
Reviderat efter utställning 1988-04-27

Förslag till områdesbestämmelser jämlikt PBL, (plan- och bygglagen), avsedda att ersätta förordnanden om förbud mot nybyggnad jämlikt 86 § byggnadslagen.

FÖRSLAG TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

För de områden, som avgränsas och beskrivs nedan föreslås följande områdesbestämmelser gälla (områdena är numrerade i enlighet med kulturminnesvårdsprogrammet):

01 Utökad lovplikt (PBL 8 kap 6 §)

Utöver vad som fordrar lov enligt generella bestämmelser skall bygglovplikt gälla även för följande åtgärder:

1. Färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende
2. Underhållsåtgärder
3. Göra mindre tillbyggnader
4. Uppföra, bygga till eller ändra ekonomibyggnad. Prövning avser dock endast placering, yttre form och utförande (material och färg).
5. Rivning av byggnad (PBL 8 kap 8 §)

Marklov (PBL 8 kap 9 § tredje stycket)

Inom de områden, som på kartorna begränsats med punktlinje (●●●●●) gäller följande:

Marklov krävs för skogsplantering.

Rekommendationer om utförande

För åtgärder som inte fordrar bygglov gäller följande rekommendationer om utförande:

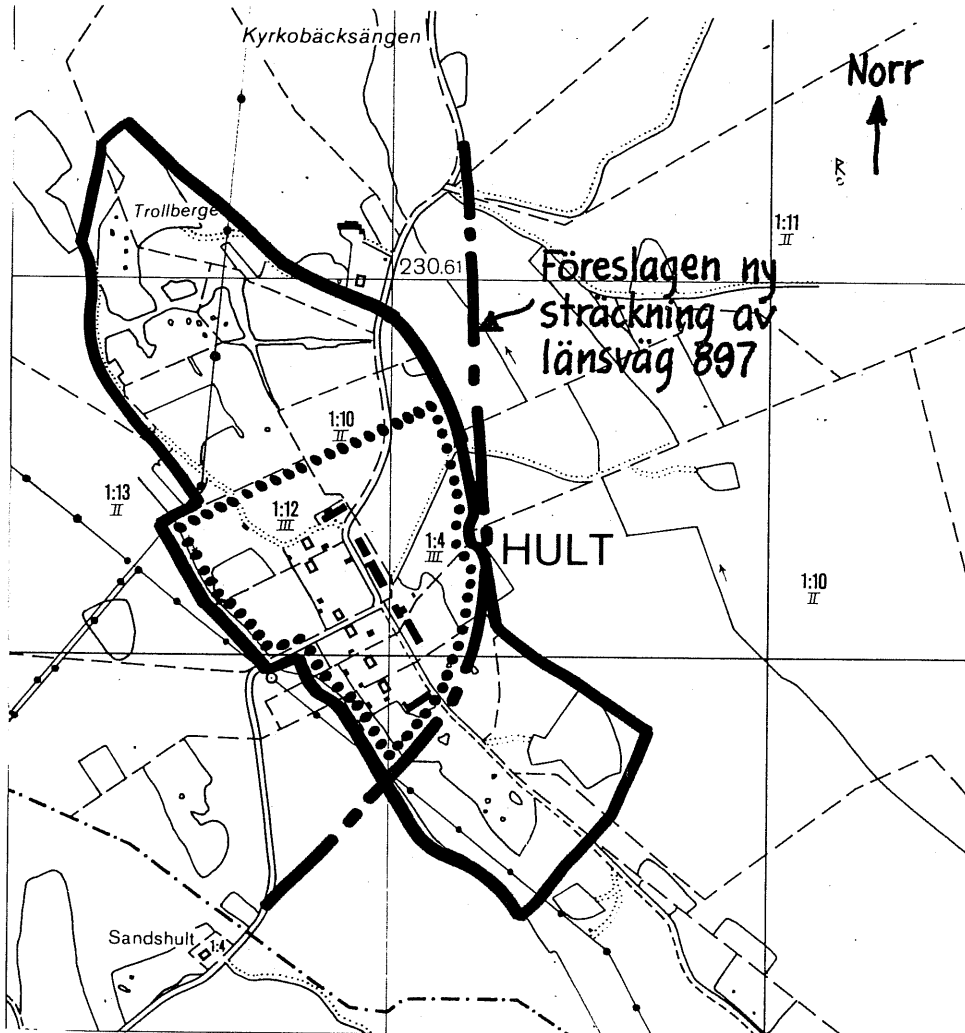
1. Komplementbyggnader (s k Friggebodar) bör utföras med form, färg och material, som ansluter till övrig bebyggelse i området.
2. Avskärmningar bör utföras i trä.
3. Skärmtak bör utföras i träkonstruktion och avtäckas med enkupigt taktegel eller takpapp.

Områden inom vilka Ol ska gälla:

Objekt 25, Hults by, Hässleby socken

OMRÅDESBESKRIVNING:

Fastigheter: Hult 1:2, 1:4, 1:10, 1:12 och 1:13
Ek karta: 6567



Kuperat öppet landskap med bebyggelsen och stenröjda åkrar, delvis med stenvägar i kanterna, belägna på en höjdsträckning NV-SÖ: Betesmarken med lövträd och lövträdsdungar är lokaliserad till de lägre liggande partierna. NÖ och SV i området rinner två bäckar.

Byn är omgiven av stora lövträd som ask, lind och lönn samt fruktträd. Den består av sex gårdar i radbyform belägna efter en bygata med mangårdarna på V sidan om vägen och fägårdarna bestående av långa ladugårdslängor på den Ö sidan om vägen. Vid laga skiftet 1901 - 1904 utflyttade en gård (1:11) från den gamla tomtens belägen i N delen av byn, varför bebyggelsen i denna del är något

glesare än den S. Den S delen av byn har en ålderdomligare och mer enhetlig karaktär än den N, med tätare bebyggelsebild och likartade stora manbyggnader från 1700- och 1800-talen.

Rekommendationer enligt kulturminnesvårdsprogrammet:

Området bör hållas i hävd och bebyggelsen bevaras. Ingrepp som utplånar äldre kulturlandskapsspår bör undvikas. Bebyggelsestrukturen i karaktäristiskt höjdläge bör inte suddas ut av kringliggande bebyggelse. Nödvändiga kompletteringar inom gårdsmiljöerna bör anpassas i form, skala, färg och material till den befintliga bebyggelsen.

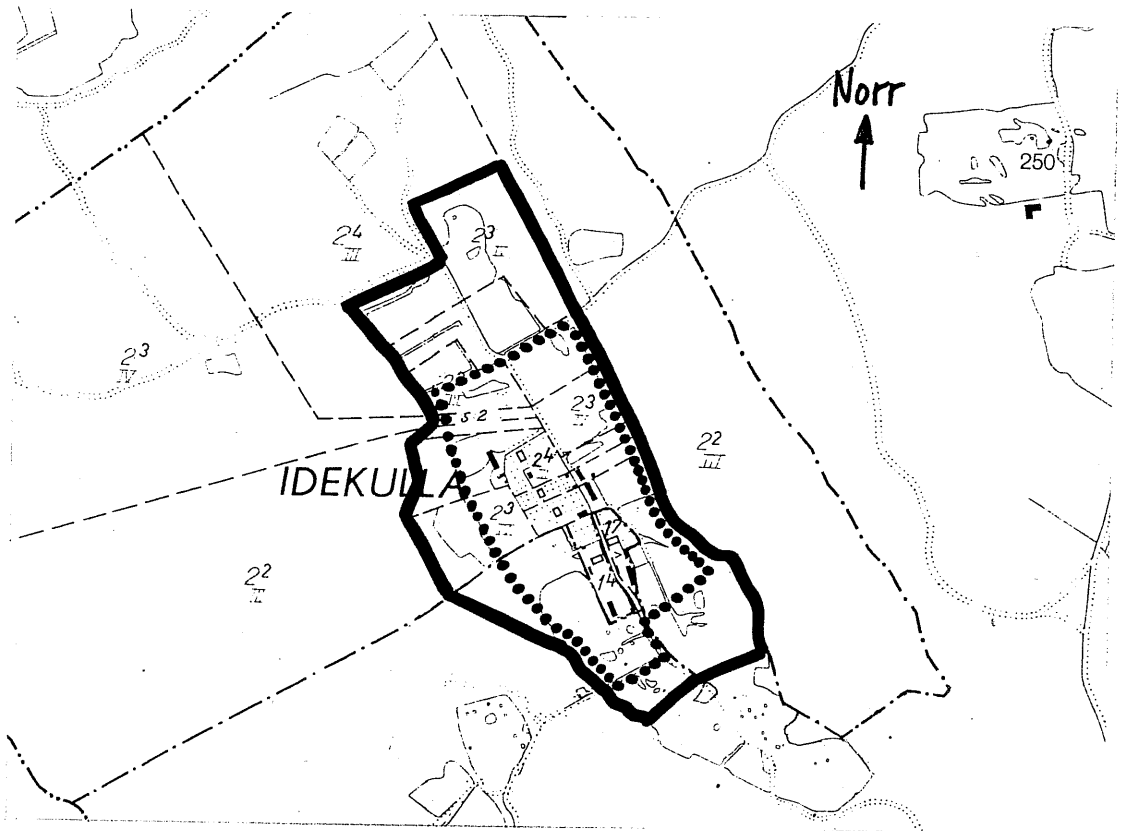
OMRÅDESBESTÄMMELSER:

Inom område markerat på kartan gäller områdesbestämmelse 01.

Objekt 41, Idekulla by, Ingatorps socken.

OMRÅDESBESKRIVNING:

Fastigheter: Idekulla 1:4, 2:2, 2:3 och 2:4, Ryssebo 1:7
Ek karta: 6574



Höjdsträckning NV-SÖ i öppet odlat landskap i stembunden moränmark. Kulturlandskap med hägnader i sten och trä, odlingsrösen och lövträd spridda eller i grupp. Åkermarken lokaliserad uppe på höjdryggen i alla väderstreck runt bebyggelsen, betesmarken belägen i sluttningarna och de lägre partierna nedanför.

Byn ligger idag på i stort sett samma plats som under 1700-talet. Genom omflyttningar har bebyggelsestrukturen blivit mera långsträckt och gårdarna bildar nu en mera spridd radbyform än tidigare. Bebyggelsen består av falurödmålade hus i huvudsak från 1800-talet. Bostadshusen är uppförda i 1 - 2 vån. Flera uthus har en ålderdomlig karaktär. Två ladugårdar är rivna.

Rekommendationer enligt kulturminnesvårdsprogrammet:

Området bör hållas i hävd och bebyggelsen bevaras. Eventuella förändringar måste ske med krav på anpassning till den lokala byggnadstraditionen. Ingrepp som utplånar äldre kulturlandskapsspår bör undvikas.

OMRÅDESBESTÄMMELSER:

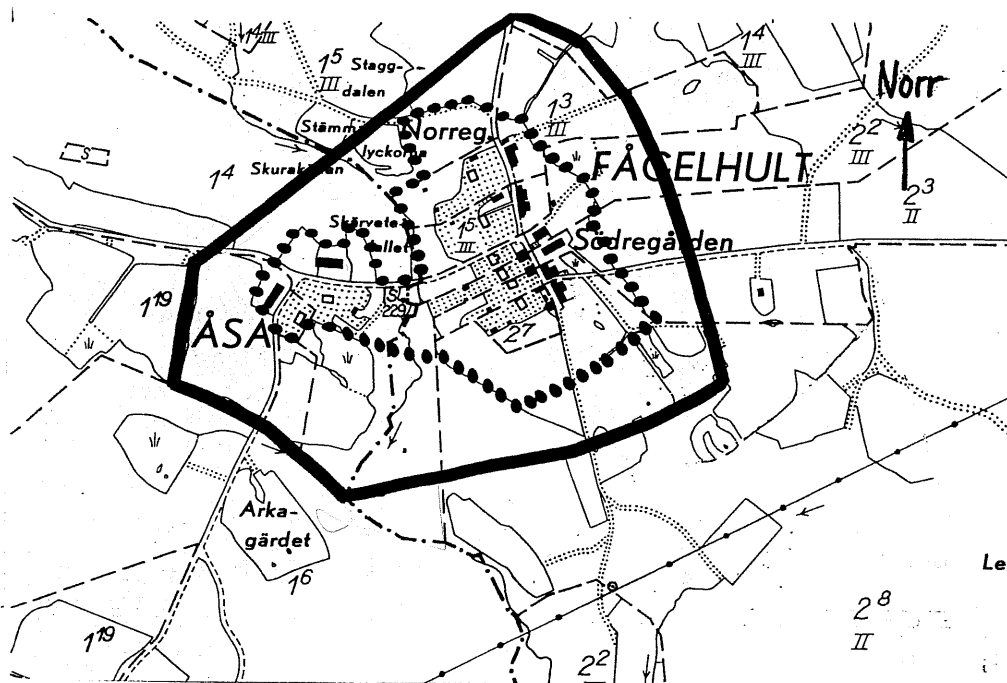
Inom område markerat på kartan gäller områdesbestämmelse 01.

Objekt 51, Fågelhults och Åsa byar, Kråkshults socken

OMRÅDESBESKRIVNING:

Fastigheter: Fågelhult 1:3, 1:5, 2:2, 2:3, 2:7 och 2:8
Åsa 1:4 och 1:19

Ek karta: 6555



Öppet kuperat och kultiverat landskap i stembunden moränmark. Inägomarken, åker och betesmark är lokaliserad till sluttningarna omkring bebyggelsen. Här förekommer lövträd, lövdungar, gårdsgårdar, odlingsrösen och stenmurar. I sänkan mellan de båda byarna rinner en bäck. Invid bebyggelsen växer enstaka större lövträd av vilka en del är vårdträd.

Byarna som ligger på en moränhöjd respektive moränrygg är troligen resultatet av en medeltida kolonisation.

Fågelhults by är lagd i radbyform vilken framträdde vid hemmansklyvningar på 1700-talet. Laga skiftet genomfördes vid olika tider för Norregården och Södregården. Södregården skiftades 1832 och Norregården 1935. För Södregården innebar skiftets genomförande inga utflyttningar från den gamla tomten, det gjorde det däremot för Norregården där två av de fyra gårdarna utflyttades. Genom utflyttningen blev bebyggelsen glesare i denna delen av byn, bystrukturen med man- och fägård på ömse sidor om bygatan med likartade byggnader och stora 2-vånings bostadshus. Trädgårdarna omges här av spjalstaket. Gemensamt för hela byn är placeringen av bodlängorna som flyglar till manbyggnaden.

Åsa by har fått en mer förändrad form än Fågelhults by. Genom utflyttning av en av de tre brukarna vid laga skiftets genomförande 1839 - 1842 urglesades bytomten och omflyttningar skedde inom densamma. Vid anläggandet av en ny väg i senare tid (i N-S riktning) bildades ett vägkors i anslutning till den gamla vägen (Ö-V). I detta vägkors ligger nu bebyggelsen med manbyggnaderna på samma sida om vägen och bostadshusen lagda i vinkel mot varandra. I vinkel mot varandra har även ladugårdarna legat men på andra sidan vägen. Den ena av dessa har emellertid rivits på senare tid.

Tillsammans hade dessa båda byar tidigare en kvarnbyggnad belägen vid bäcken som rinner emellan dem.

Rekommendationer enligt kulturminnesvårdsprogrammet:

Området bör hållas i hävd och bebyggelsen bevaras. Eventuella förändringar måste anpassas till områdets bebyggelsekaraktär.

OMRÅDESBESTÄMMELSER:

Inom område markerat på kartan gäller områdesbestämmelse 01.

MOTIV

I Eksjö kommun har förordnanden utfärdats om förbud mot nybyggnad utan länstyrelsens tillstånd, till skydd för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, på följande platser:

- Idekulla by, Ingatorps socken
- Fågelhults by, Kråkshults socken
- Börsebo by, Ingatorps socken (den del som ej omfattas av byggnadsplanen)
- Edshult, Edshults socken
- Hults by, Hässleby socken
- Hunnerstad, Höreda socken
- Mellby k:a, Mellby socken
- Ryningsholm (gården och gravfältet), Höreda socken.

När den nya plan- och bygglagen träder i kraft 1 juli 1987 upphör dessa förordnanden att gälla. PBL ställer då följande krav på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer:

3 kap. Krav på byggnader m m:

Nya byggnader

1 §. Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Befintliga byggnader

10 §. Tillbyggnader, ombyggnader och andra ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

12 §. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas.

13 §. Byggnader skall underhållas så att deras egenskaper i de hänseenden som avses i 3-7 paragraferna i huvudsak bevaras. Anordningar som avser att tillgodose kraven i 6 och 7 paragraferna skall hållas i stånd. Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick.

Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras.

Byggnadsnämnden får också i områdesbestämmelser utöka eller minska krav på byggnadslovsprövning:

5 kap. Detaljplan och områdesbestämmelser.

Områdesbestämmelser

16 §. För begränsade områden som inte omfattas av detaljplan kan områdesbestämmelser antas för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås eller att ett riksintresse enligt lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m m tillgodoses. Med områdesbestämmelser får regleras

1. i vad mån åtgärder kräver lov enligt 8 kap 5 § första stycket, 6 § första stycket 1 och 3, samt andra och tredje styckena, 7 §, 8 § andra och tredje styckena samt 9 § tredje stycket,
2. grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse eller för fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål,
3. största tillåtna byggnads- eller bruksarean för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus,
4. placering, utformning och utförande av byggnader, andra anläggningar eller tomter, varvid ombyggnadsbestämmelser enligt 3 kap 10 § tredje stycket, skyddsbestämmelser för byggnader som avses i 3 kap 12 § och rivningsförbud för sådana byggnader får meddelas,
5. användning och utformning av allmänna platser.
6. vegetation samt markytans utformning och höjdläge inom sådana områden som avses i 8 kap 9 § tredje stycket,
7. skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen,
8. exploateringssamverkan enligt 6 kap 2 §.

8 kap 6 § första stycket 1 och 3 lyder:

6 §. Kommunen får för ett område som utgör en värdefull miljö bestämma att bygglov krävs för att

1. inom områden som inte omfattas av detaljplan utföra sådana åtgärder som avses i 3 § första stycket 1, (d v s att färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra sådana ändringar av byggnader som avsevärt påverkar deras yttre utseende).

3. underhålla sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap 12 §. Kommunen får, i områden som utgör en värdefull miljö eller i områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats, bestämma att bygglov krävs för att utföra sådana åtgärder som avses i 4 § andra stycket, 1.

(d v s

1. göra mindre tillbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter).

Kommunen får vidare, om det finns särskilda skäl, bestämma att bygglov krävs för att inom områden som inte omfattas av detaljplan uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.

Bestämmelserna enligt 1-3 styckena skall meddelas genom detaljplan eller områdesbestämmelser.

Även krav på lov för rivning av byggnader får kommunen meddela i områdesbestämmelser:

8 kap PBL:

Åtgärder som kräver rivningslov eller marklov:

8 §. Inom områden med detaljplan krävs rivningslov för att riva byggnader eller delar av byggnader, om inte annat har bestämts i planen.

Kommunen får i områdesbestämmelser besluta att rivningslov krävs för att riva byggnader eller delar av byggnader.

Rivningslov behövs inte för att riva sådana byggnader eller delar av byggnader som får uppföras utan bygglov. Kommunen får dock besluta att rivningslov krävs för sådana åtgärder.

Byggnaderna inom de områden, som idag omfattas av 86-paragrafsförordnanden är av den karaktär som avses i PBL 3 kap 12 §. Förutsättningar och anledning finns därför att föreslå områdesbestämmelser för dessa.

Till grund för att föreslå områdesbestämmelser finns också av kommunfullmäktige 1986-03-20, § 124, antaget kulturminnesvårdsprogram, i vilket, förutom nuvarande områden, föreslås att 86-paragrafsförordnanden utfärdas även för objekt 24 Stora Fagerhults by, objekt 43 Näs by, objekt 44 Pukulla by, objekt 54 Kvill.

Länsstyrelsen har i sin översyn av riksintressen bedömt att följande objekt av riksintresse för kulturvården bör föras med områdesbestämmelser:

- Fågelhult/Åsa, Kråkshults socken (förordnande jämlikt 86 § BL, 73-04-11)

- Idekulla by, Ingatorps socken (86 §-förordnande
73-04-19

- Hults by, Hässleby socken (86 §-förordnande 79-06-20)

Förordnande jämlikt 86 § innebär att åtgärder, som enligt 75 § byggnadsstadgan klassas som "nybyggnad", således även ombyggnader och yttre förändringar, tillbyggnad, m m förutom uppförande av helt ny byggnad, fordrar tillstånd från länsstyrelsen.

Syftet med att införa områdesbestämmelser är att bibehålla en möjlighet att pröva en byggnadsåtgärds lämplighet med hänsyn till det kulturhistoriska värdet, och därvid kunna ge råd och anvisningar.

LOVPLIKT

Enligt de generella (för alla gällande) bestämmelserna i PBL (plan- och bygglagen) 8 kap 1-4 paragraferna fordras bygglov för att göra följande:

1 § Bygglov krävs för att:

1. uppföra byggnader
2. göra tillbyggnader
3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats.
4. göra sådana ändringar av byggnader som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning.
5. i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp.
6. i byggnader installera eller väsentligt ändra hissar.

- - - -

I fråga om ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring inom områden som inte omfattas av detaljplan krävs bygglov endast för åtgärder som anges i första stycket 3.

I 4 § ges dock lättnader för en- och tvåbostadshus enligt följande:

Särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus:

4 §. Bestämmelserna i 1-3 §§ gäller inte i fråga om nedan angivna åtgärder beträffande en- eller tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra mindre byggnader (komplementbyggnader):

1. installera eller ändra anordningar för vattenförsörjning eller avlopp, om byggnaden skall vara ansluten till en egen anläggning för vattenförsörjning eller avlopp.

2. göra andra invändiga ändringar, som inte innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon lokal för handel, hantverk eller industri och ej heller berör konstruktionen av byggnadens bärande delar, eldstäder eller rökkanaler,

3. färga om byggnader inom områden med detaljplan, om byggnadens karaktär därigenom inte ändras väsentligt,

4. med mur eller plank anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter, inte sträcker sig mer än 3,0 meter ut från huset och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,

5. anordna skärmtak över sådana uteplatser som anges i 4 eller över altaner, balkonger eller entréer, om skärmtaket inte är större än 12,0 kvadratmeter och inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,

6. uppföra högst två komplementbyggnader i omedelbar närhet av bostadshuset, om byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10,0 kvadratmeter, taknockshöjden inte överstiger 3,0 meter och byggnaderna inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Utanför detaljplan är en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader som ej ingår i samlad bebyggelse undantagna från bestämmelserna i 1 och 2 §§ även i fråga om följande åtgärder

1. göra mindre tillbyggnader, om åtgärden inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 meter,

2. utföra sådana åtgärder som avses i 1 § första stycket 4 och 5.

Om de grannar som berörs medger att åtgärder som avses i första stycket 4-6 och i andra stycket 1 utförs närmare gränsen än 4,5 meter, krävs inte bygglov.

Enligt 6 § får kommunen bestämma att de åtgärder som avses i första stycket 3 och andra stycket 1 kräver bygglov. Lag (1987:246).

Enligt 2 § fordras lov även för annat än byggnader:

2 § I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs bygglov för att:

1. anordna nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor,
2. anordna upplag eller materialgårdar
3. anordna tunnlar eller bergrum som inte är avsedda för tunnelbana eller gruvdrift,
4. inrätta fasta cisterner eller andra fasta anläggningar för kemiska produkter, som är hälso- och miljöfarliga, och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser,
5. uppföra radio- eller telemaster eller torn,
6. uppföra vindkraftverk, om vindturbinens diameter är större än två meter eller om kraftverket placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken eller om kraftverket skall fast monteras på en byggnad,
7. uppföra murar eller plank,
8. anordna parkeringsplatser utomhus,
9. väsentligt ändra anläggningar som avses i 1-8.

Bygglov för att inrätta eller uppföra en anläggning enligt första stycket 4 eller 5 eller för att ändra anläggningen krävs inte, om anläggningen är avsedd för endast en viss fastighets behov. Bygglov för åtgärder enligt första stycket 8 behövs inte, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg.

Kommunen får, enligt vad som redovisats i första avsnittet, öka lovplikten genom att anta områdesbestämmelser. För att tydligt ange vilken nivå bygglovplikten ligger på, måste kommunen även ange, vad som är att betrakta som "samlad bebyggelse".

Samlad bebyggelse är enligt bostadsutskottets definition:


Samlad bebyggelse föreligger om:

1. Bebyggelsegruppen utgörs av 10-20 hus, och
2. de bebyggda tomterna gränsar till varandra eller åtskiljs endast av väg, parkmark o d.


Tomtmark definieras i sin tur i detta sammanhang enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), avdelning 1, 2 kap 4 §, vilket innebär att ett markområde om max 2 hektar kring byggnaden betraktas som tomt.

Enligt byggnadsnämndens beslut 1987-09-23, § 144, ingår inte någon av de tre aktuella byarna i samlad bebyggelse.

I tjänsten


Jörgen Bergvall
stadsarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens
beslut med godkännande
1988-04-27 § 74



Lise Rundén
Byggnadsnämndens sekr