

# Riktlinjer för god bebyggd miljö i Berg- och Härjedalens kommuner



---

Riktlinjerna berör planering i stor skala, liksom utformning av enskilda byggnader och detaljer, och skapar därmed förutsättningar för en väl gestaltad livsmiljö. En bebyggd miljö med hög kvalitet skapar mervärde för människors livskvalitet och kommunernas attraktionskraft.

Riktlinjerna är ett förtydligande av de styrande handlingar samt politiska ställningstaganden som är underlag för nämndens bedömning i olika plan- och bygglovsrelaterade frågor. Riktlinjerna är även tänkt att fungera som underlag för samtal och dialog för alla med intresse av samhällsbygget.

Riktlinjerna ska vara inspirerande, bidra till samsyn, ge ökad kunskap och möjliggöra för att samma förutsättningar bedöms på samma sätt oavsett vem som är sökande eller vem som är handläggare.

Riktlinjerna ska kontinuerlig uppdateras efter politiska ställningstagande, nya lagar, vägledande domar och andra styrande handlingar.

---



Avsändare	Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd, MBN
Diarienummer	MBN 2022-954
Ansvarig för framtagande och uppdateringar	Stadsarkitekt, Peter Nilsson peter.nilsson@berg.se, 0687-165 58
Upprättad	2023-09-08
Beslutad	MBN 2023-09-27
Senast ändrad	Detta är andra versionen

# Innehållsförteckning

Versionshantering.....	3
Hur ska detta dokument användas?.....	4
Parkering och angöring .....	6
Ställplatser .....	15
Placering av tillkommande bebyggelse .....	18
Medverkande tjänstepersoner .....	23

# Versionshantering

Det är alltid den senaste version av riktlinjerna som ska användas i kommunernas bedömningar. För ärenden som har pågått under en längre tid och påbörjats då en äldre version av riktlinjerna gällde. Ska som utgångspunkt den nya versionen användas.

Riktlinjerna kommer kompletteras och utökas för att omfatta de vanligaste ärendenas bedömningsgrunder. Samt redaktionella ändringar.

## Vad har ändrats i senaste versionen

Här kommer beskrivas kortfattat vad som ändrats, lagts till och tagits bort mellan versionerna.

2023-09-08	Tillagt jordbruksmark under kapitlet "Placering av tillkommande bebyggelse", sida 19 till 22.
2023-05-08	Parkering, ställplatser och placering av bebyggelse.

# Hur ska detta dokument användas?

## Vad är riktlinjer för god bebyggd miljö?

Riktlinjerna är ett av de dokument som formulerar strategier och bedömningsgrunder för att erhålla en väl gestaltad livsmiljö. Dokument som ligger till grund för nämndens bedömningar är översiktsplaner, fördjupande översiktsplaner, områdesbestämmelser, detaljplaner och andra fördjupningar i form av program, vägledning, strategier och riktlinjer. Riktlinjerna är förtydligande av dessa dokument samt politiska ställningstagande, nya lagar, vägledande domar och andra styrande handlingar.

## Översikts-, detalj- och övrig planering enligt plan och bygglagen

Riktlinjerna ska vara förtydliganden av kommunernas övriga översiktsplaner med fokus på hur bedömningar och tolkningar görs emot kända förutsättningar

För att förenkla planläggning och kunna tillåta att en plan är aktuell längre än dess genomförandetid ska riktlinjerna inte översättas till planbestämmelser i plankartan om det inte är nödvändigt för planernas genomförande.

Planbeskrivningar ska inte upprepa eller skriva av det som står i riktlinjerna utan i stället sammanfatta och hänvisa till riktlinjerna. Planbeskrivningen ska hållas kort och enbart hantera det som är specifikt för planen.

## Förhandsbesked

Ett förhandsbesked behöver enbart ställa krav om det är nödvändigt för att kunna ge lov. Förhandsbesked behöver inte upprepa eller skriva av det som står i riktlinjerna utan i stället vid behov hänvisa till riktlinjerna.

## Bygglov

I prövningen av ett bygglov är det detaljplanens planbestämmelser som har företräde. Tolknings- och förtydligande av planbestämmelser finns i riktlinjerna och ska vara gällande vid bedömningar.

Riktlinjerna som inte regleras i detaljplanen på annat sätt är ändå gällande i prövningen av ett bygglov.

## Tolkningsföreträde

Bestämmelser i dokument som har vunnit laga kraft såsom detaljplaner har alltid företräde framför andra styrdokument.

Riktlinjerna för god bebyggd miljö är ett dokument som ska vara det mest aktuella kring specifika frågor och vara en specificering av andra styrdokument. I de fall konflikt i olika

dokument uppstår ska företräde ges för tolkningar i riktlinjerna före andra icke laga kraft vunna styrdokument. Exempel på tolkningsföreträde:

**Parkeringsstal angivet i plankartan – Plankartans bestämmelser gäller**

**Parkeringsstal angivet i planbeskrivning/illustration – Riktlinjerna i detta dokument gäller**

**Parkeringsstal angivet i översiktsplan/fördjupning – Riktlinjerna i detta dokument gäller**

**Parkeringsstal angivet i annan vägledning/dokument – Riktlinjerna i detta dokument gäller**

## Sammanvägd bedömning

Nämndens ambition är att alltid ge samma bedömning utifrån samma förhållande, vid liknande tidpunkt, på liknande plats, på liknande placering, med liknande utformning, med samma styrdokument, utan nya vägledande domar, utan ny lagstiftning och liknande.

Exempel på sammanvägd bedömning baserad på ovan:

**Ett bygglov beviljat 2010 som fått en våning bedömd som källare innebär inte att det bedöms som en källare i ett nytt lov idag på grund av förändrad rättspraxis.**

**En liten avvikelse 2020 på 10 procent över angiven byggnadsarea innebär inte att det kommer bedöms som en liten avvikelse i ett nytt lov idag på grund av förändrad rättspraxis.**

**Ett beviljat bygglov 2007 med byggnad helt på prickmark innebär inte ett att det bedöms som en liten avvikelse i ett nytt lov idag på grund av förändrad rättspraxis och Boverkets rekommendationer.**

**Ett beviljat bygglov 2015 med utfyllnad på 2 meter innebär inte ett att det bedöms som god anpassning till terrängen i ett nytt lov idag på grund av idag på grund av kommunernas styrande dokument, Boverkets rekommendationer samt vägledning kring säker schakt/fyll och ras- och skredrisker.**

Det kan också vara så att nämnden gör en bedömning som delvis strider mot riktlinjerna på grund av tidigare beviljade lov. Exempelvis kan nämnden ha beviljat lov för åtgärder tidigare som även idag kan prövas som liten avvikelse. Dock ska nämnden följa rättspraxis kring vad inte kan prövas som liten avvikelse.

Exempelvis på sammanvägd bedömning baserad på ovan:

**Om fler än hälften av anslutande fastigheter, eller hälften av fastigheterna inom samma detaljplan med samma förutsättningar har fått en avvikelse om fasadkulör godkänd kan det innebära att samma avvikelse är möjlig att pröva idag.**

# Parkering och angöring

Kommunernas ambition är att minska behovet av eget fordon och möjliggöra bostäder med gång- och cykelavstånd till det mesta som krävs för att bo och verka i kommunen. Ett eget fordon är dock för många fortfarande en nödvändighet, vilket skapar ett behov av parkeringsplatser. Det behöver därför finnas tillräckligt stor tillgång till parkeringsplatser och kommunen säkerställer detta med parkeringstal. Plan- och bygglagen 2 kap. §6 punkt 6.

## Parkeringstal med krav på minst antal platser

I kommunerna finns idag olika parkeringstal beskrivna i olika dokument. Följande riktlinjer kring parkeringstal och utformning av parkering gäller oavsett vad som tidigare angivits. Undantaget är bestämmelser i en gällande lagakraftvunnen detaljplan. I parkeringstalen ingår parkering för besökare, boende och personal (parkeringstalet omfattar hela byggnadens behov). Parkeringstalen omfattar inte extra fordon såsom husvagnar, husbilar, släpvagnar och liknande. För byggnader som delas upp i flera olika användningsområden delas gemensamma delar upp lika.

Parkeringstalen ska alltid rundas av uppåt till närmaste heltal. Exempelvis:

**4 lägenheter om 55 m<sup>2</sup> ska uppföras. 1,5 parkeringsplats per lägenheter \* 4 lägenheter = 6 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser behöver inte rundas av uppåt.**

**5 lägenheter om 55 m<sup>2</sup> ska uppföras. 1,5 parkeringsplats per lägenheter \* 5 lägenheter = 7,5 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser ska rundas av uppåt till 8 parkeringsplatser.**

**En dagligvarubutik om 780 m<sup>2</sup> ska uppföras. Beräkning blir då enligt följande (780 m<sup>2</sup> / 1000 m<sup>2</sup>) \* 30 platser = 23,4 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser ska rundas av uppåt till 24 parkeringsplatser.**

Verksamhet	Antal Parkeringsplatser
Centrum (handel, kontor, restaurang och liknande)	30 platser per 1 000 m <sup>2</sup> bruttoarea
Besöksanläggningar (skidlift, idrottsarena och likande)	0,4 platser per besökare*
Industri och verksamheter	10 platser per 1 000 m <sup>2</sup> bruttoarea
Förskola och fritidshem	20 platser per 1 000 m <sup>2</sup> bruttoarea
Grundskola och gymnasium	10 platser per 1 000 m <sup>2</sup> bruttoarea
Kommunal service, vårdcentral och sjukhus	20 platser per 1 000 m <sup>2</sup> bruttoarea

\* En besöksutredning behöver tas fram med hur antal besökare har beräknats. Vid beräkning ska 80 percentilen av den mest besöksintensiva dagen användas.

Verksamhet	Antal Parkeringsplatser
Hotellrum eller rum i vandrarhem upp till 4 personer	1,1 platser per rum
Hotellrum eller rum i vandrarhem för fler än 4 personer	1,5 platser per rum
Sovrum för upp till 2 personer i delat boende för säsongarbetare, veckopendlade, byggarbetare eller studerande	0,5 platser per sovrum
Äldreboende, gruppboende och liknande	0,5 platser per brukarbostad
Bostäder** upp till 35 m <sup>2</sup> boarea	1,0 platser per bostad
Bostäder** mellan 36 och 75 m <sup>2</sup> boarea	1,5 platser per bostad
Bostäder** större än 75 m <sup>2</sup> boarea	2,0 platser per bostad

*\*\*Med bostäder avses både lägenheter och småhus (fritidshus, en- och tvåbostadshus). Antalet parkeringsplatser avser det totala minsta behovet. I vissa fall med stora bostäder över 150 m<sup>2</sup> i flerbostadshus ska en samlad bedömning tas fram för behovet av parkeringsplatser.*

I bedömning om tillräckligt många parkeringsplatser har tillskapats är det tillkommande behovet som ska bedömas.

**En inventering av befintligt antal platser och vad som är tillkommande ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska en inventering av befintligt antal platser och ett förslag på tillkommande parkeringar redovisas i illustrationskarta.**

Exempel på vad som är ett tillkommande behov:

**Ett hotell ska byggas ut. Det är enbart för det tillkommande antalet hotellrum som nya parkeringsplatser ska tillskapas.**

**Ett bostadshus byggs ut med en till lägenhet. Det finns i nuläget en parkeringsplats till befintlig bostad. Det är då enbart antalet parkeringsplatser för tillkommande bostad som ska tillskapas.**

**Ett bostadshus byggs ut med en till lägenhet. Det finns i nuläget fyra parkeringsplats till befintlig bostad. Om antalet befintliga parkeringsplatser täcker behovet behöver inga tillkommande parkeringsplatser tillskapas.**

## Avsteg för hyresrätter

Vid uppförande av hyresbostäder för permanentboende (inte fritidshus) i tätorter med service utpekade i kommunernas översiktsplaner kan ett lägre parkeringstal godtas.

**Ett avdrag på 0,5 platser per bostad är möjligt. För att säkerställa att det uppförs hyresbostäder ska ett intentionsavtal med kommunernas exploateringsavdelning tecknas och bifogas till bygglovsansökan.**

Hyreslägenheter är viktiga för att få till stånd bostäder för människor med olika förutsättningar. Kommunernas bedömning är behovet av bil för boende i hyresrätter i tätorter med service oftast är något lägre än för andra bostäder. Ett lägre parkeringstal för dessa bostäder kan innebära att kostnaden för exploatering och därmed hyran blir lägre.

## Avsteg i detaljplan

Avsteg från parkeringstalen kan prövas i en detaljplan genom att kommunen utreder i planarbetet att bebyggelse går att genomföra med andra parkeringstal eller att ett visst antal parkeringsplatser behövs som tillräckliga för den aktuella byggnaden i en sammanvägd bedömning. Detaljplanen ska då säkra parkeringstal genom planbestämmelse.

Exempel på utformning av planbestämmelse på kvartersmark:

**n1**

### **Parkeringsplats för minst 2 personbilar ska finnas**

Motivet är att behovet av parkeringsplatser för centrum tillgodoses via befintlig allmän parkering eller via den allmänna parkering som detaljplanen tillför. De 2 platserna i exemplet avser tillgänglig parkering vid ny entré.

Exempel på utformning av planbestämmelser på allmän platsmark gata som komplement till ovan bestämmelse:

**parkering1**

### **Parkeringsplats för minst 10 personbilar ska finnas**

Motivet är att tillgodose detaljplanens behov av allmänna parkeringsplatser inom planområdet eller del av planområdet.

## Allmänna parkering i centrummiljö

Kommunala, statliga och allmänna besöksparkeringar (allmän platsmark) får inte räknas in som underlag för tillkommande bebyggelse.

Ett undantag kan även vid samlad bedömning ske för tillkommande centrumverksamhet där bruttoarean per verksamhet (exempelvis enskild butik eller restaurang) inte överstiger 100 kvadratmeter och det finns minst 50 allmänna parkeringar inom ett gångavstånd på maximalt 500 meter från tänkt entré.

**Parkeringsanläggningar, antal platser och avstånd till entrésituation ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på Parkeringsanläggningar, antal platser och avstånd till entrésituation redovisas i illustrationskarta.**

Exempel på lägen där det kan vara applicerbart är:

**I Funäsdalen där det finns ett kommunalt parkeringsgarage och det längs med den statliga vägen finns parkeringsplatser.**

**Vid flera alpina skidområden finns större besöksparkeringar.**



Exempel på lägen där det inte är applicerbart är:

**Dagligvarubutik med stor parkering och parkeringen är detaljplanerad som kvartersmark och inte allmän platsmark parkering.**

## Servitut eller gemensamma anläggningar

Om servitut eller gemensamhetsanläggning förekommer där ett visst antal platser är friköpta eller på annat sätt avtalade om. Då kan dessa platser tillgodoräknas såvida de inte redan täcker ett befintligt behov.

**Servitut eller gemensamhetsanläggning ska finnas innan bygglov ges. I vissa fall är det tillräckligt att ett aktivt ärende finns hos Lantmäteriet.**

## Avstånd till parkeringar från entréer

Behovet av parkeringsplatser kan uppfyllas genom att hälften av platserna placeras inom en kilometer från tänkta entréer. Övriga platser ska finnas inom entréers direkta närhet men inte längre bort än 200 meter.

**Parkeringsanläggningar, antal platser och avstånd till entrésituation ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på Parkeringsanläggningar, antal platser och avstånd till entrésituation redovisas i illustrationskarta.**

## Tillgängliga parkeringsplatser

Vid alla parkeringar ska alltid 5 procent av platserna vara tillgängliga, dock alltid minst 1 parkeringsplats.

Det ska alltid kunna anordnas minst en parkeringsplats som längst 25 meter från entrésituationer, även för exempelvis tillgänglig personalentré.

**Tillgängliga parkeringsplatser ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på tillgängliga parkeringsplatser redovisas i illustrationskarta.**

**För småhus som fritidshus ska angöringsväg med tillgänglig parkering inom 25 meter från entrésituation anordnas och redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan om en sådan angöringsväg är tekniskt möjlig att anordna i enlighet med riktlinjerna.**

## Utformning av parkering och utfarter

Parkeringar ska vara så trafiksäkra som möjligt och påverka omgivningen negativt i så liten utsträckning som möjligt. Parkeringar ska tillgängliggöra entrésituationer, möjliggöra besök och boende. Parkeringar ska även bidra till landskapsbilden, ekotjänster och klimathanterande åtgärder.

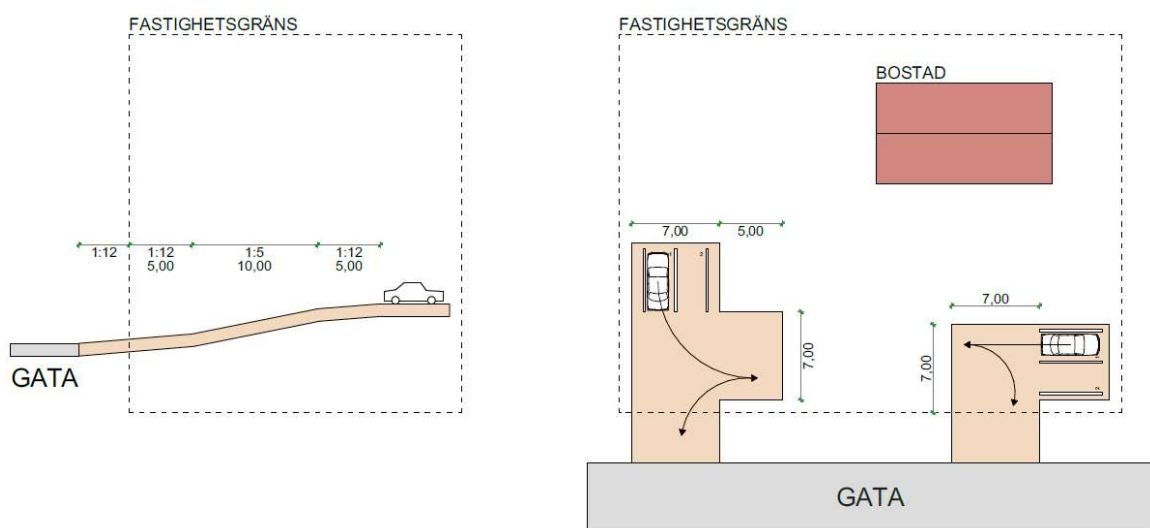
Som definition till nedan riktlinjer är en genomfartsgata en gata som inte avslutas med en vändplats och där avståndet mellan vändplats och anslutning till gatan är kortare än 500 meter.

## Placering och utfarter

Trafiksäkerheten påverkas både av hur själva utfarten utformas och var den placeras. Sikten får inte vara skymd, utfarten får inte luta för mycket eller vara för bred. Många och breda utfarter på en gata skapar ett otydligt gaturum och försämrar dagvattenhanteringen.

Nedan listas kommunernas krav, om det inte är möjligt att följa kraven ska byggnadens utformning och placering anpassas. I de fall som en anpassning inte medför att kraven ändå kan uppfyllas ska en samlad bedömning genomföras och den bästa lösningen för platsens väljas.

**Utfartsvägar med lutningar ska redovisas i situationsplan (i de fall lutningar som överskrider nedan kan förväntas) i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på utfartsvägar med lutningar redovisas i illustrationskarta.**



*Exempel på hur angöringsväg kan utformas på kvartersmark inom den egna fastigheten. Samt exempel på hur parkering och backrörelser med minsta måttkedjor kan utformas på kvartersmark inom den egna fastigheten.*

**Parkering får placeras 1 meter som närmast fastighetsgräns. Vid schakt och fyll ska avståndet anpassas så att slänt eller stödmur hanteras inom den egna fastigheten.**

**Vid placering av utfart ska minsta avståndet mellan utfart och närliggande övergångsställe eller korsning vara minst 10 meter. Hänsyn ska även tas till busshållplatser och hastighetsdämpande åtgärder.**

**Utfart med backrörelser ut på genomfartsgata över gångbana eller cykelbana tillåts inte. En genomfartsgata är en gata som inte avslutas med en vändplats och där avståndet mellan vändplats och anslutning till gatan är kortare än 500 meter.**

**Placeringen av utfarten kan även behöva anpassas efter andra faktorer som till exempel ledningar, belysningsstolpar, träd, närliggande förskola och liknande.**

**I normalfallet tillåts som mest 1 utfart per fastighet. Utfartens bredd ska begränsas till som mest 9 meter. Utfarten ska placeras där angörande gatan inte lutar mer än 1:12 (8%).**

**Utfartens anslutning till gata utanför fastighetsgräns ska inte luta mer än 1:12 (8%).**

På en sträcka på minst 5 meter från fastighetsgräns ska utfartens längslutning inte överstiga 1:12 (8%).

På en sträcka på minst 5 meter före garage, carport eller parkeringsplats ska utfartens längslutning inte överstiga 1:12 (8%).

Största lutning för utfart inom den egna fastigheten är 1:12 (8%) på vägar som ska användas av slamtömnings- eller räddningstjänstfordon.

Största lutning för utfart inom den egna fastigheten för kortare sträckor än 10 meter är 1:5 (20%) på vägar som endast ska användas av egna fordon. Övriga sträckor ska luta mindre än 1:8 (12,5%).

Utfartens lutning på tvären/bredden ska inte överstiga 1:50 (2%).

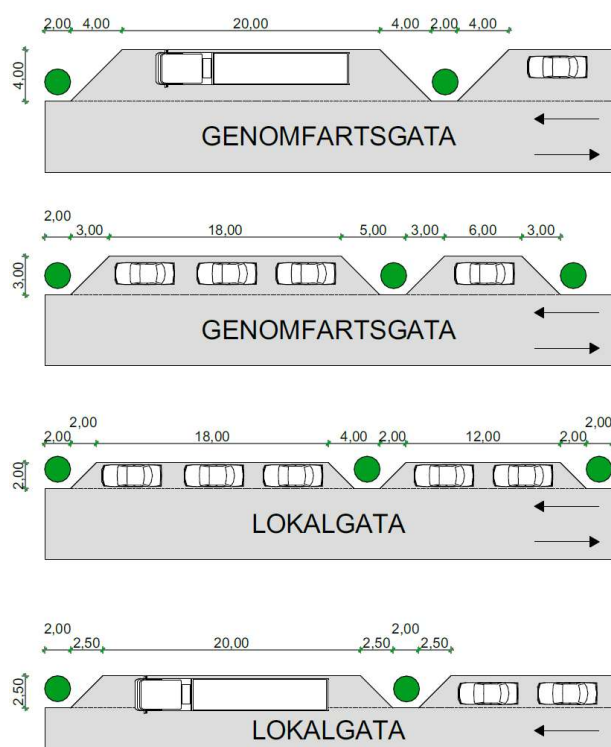
Vid prövning av förhandsbesked, bygglov eller detaljplan där parkering och angöringsväg mer än mindre passager planeras på u-område för va-ledningar samråds alltid med Vatten- och miljöresurs.

## Cykel-, barnvagns- och rullstolsparkering

Plats vid entrésituationer ska alltid redovisas för oskyddade trafikanters fordon. Platsens placering och storlek ska motiveras. För småhus med en till två lägenheter behöver inte plats redovisas.

## Gatuparkering och lastzon

Riktlinjerna gäller både på allmän platsmark gata och inom kvartersmark.



Exempel som redovisar minsta måttkedjor för gatuparkering.

Parkeringsplatser längs med gata eller på området för gata tillåts endast där detaljplan föreskriver detta eller då ingen annan lösning är tekniskt möjlig och en sammanvägd bedömning kommer fram till att säkerheten inte äventyras.

Bredden på parkeringsplatserna ska vara minst 3 meter längs med genomfartsgator. För andra gator är minsta bredden 2 meter. Tillgänglig parkering ska alltid minst vara 4 meter bred.

Minsta längd för en parkeringsplats är bredden + 6 meter + bredden. För två parkeringsplatser är längden bredden + 6 meter + 6 meter + bredden och för tre parkeringsplatser är längden bredden + 6 meter + 6 meter + 6 meter + bredden. Se vidare exempel illustration nedan. Platser längs med gata ska delas upp och får som längst vara 20 meter. Mellan varje uppdelning ska minst 1 träd om minst 2 meters höjd planteras.

När parkeringsplatserna ska samordnas med funktion för last-, avfalls- eller räddningsfordon ska platsens längd vara minst 20 meter och ska vara 4 meter bred. För enkelriktade gator med lägre trafikflöden eller inom kvartersmark får bredden minskas till 2,5 meter.

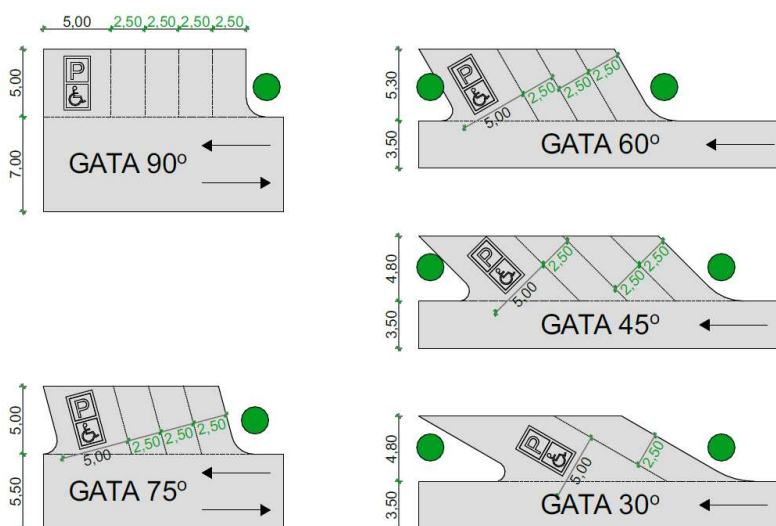
**Parkeringsplatser, lastytor och liknande ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på parkering, lastytor och liknande redovisas i illustrationskarta.**

## Parkeringsplatser ut på gata

Riktlinjerna gäller både på allmän platsmark gata och inom kvartersmark. Mot genomfartsgata tillåts snedställd parkering att backa ut i ett av körfälten. Detta innebär en lutning på parkeringsplatserna om som mest 60 grader.

Rak parkering tillåts inte backa ut på genomfartsgata. Detta innebär en lutning på parkeringsplatserna över 60 grader.

En genomfartsgata är en gata som inte avslutas med en vändplats eller en gata där avståndet mellan vändplats och anslutning från huvudgata är kortare än 500 meter.



Exempel som redovisar minsta måttkedjor för parkering. De gröna måtten är för parkeringar med markerade platser. För parkeringar utan markerade platser ska dessa mått utökas med 0,2 meter.

En parkeringsplats som markeras med pollare, linjer, skylt per plats eller liknande ska redovisas med minst 2,5 meter bredd. Parkeringsplatser utan markering ska redovisas med minst 2,7 meters bredd. Anledningen till det är att avstånden tenderar att bli något större vid fri parkering, och för att det även kan ställas bredare biltyper som skåpbilar på parkeringen. Tillgänglig parkering ska alltid minst vara 5 meter bred.

**Parkeringar, lastytor och liknande ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på parkeringar, lastytor och liknande redovisas i illustrationskarta.**

## Laddplatser för elfordon

Enligt Boverkets rekommendationer ska vid ny- och ombyggnad ledningsinfrastruktur finnas och för lokalbyggnader även till viss del byggas ut med laddningspunkt.

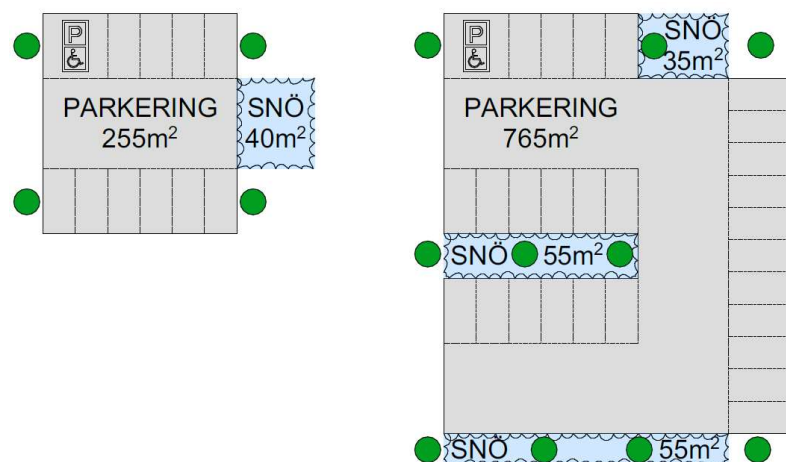
**För bostadshus med sammanlagt fler än 10 betjänande parkeringsplatser ska ledningsinfrastruktur finnas till alla platser.**

**För lokalbyggnader med sammanlagt fler än 10 betjänande parkeringsplatser ska ledningsinfrastruktur finnas till minst 20% av parkeringsplatserna samt minst en laddningspunkt per bilparkering.**

## Snöröjning och snöupplag

I kommunerna faller mycket snö och för att säkerställa funktioner för parkering, angöring och dagvatten ska tillräckliga ytor för snöupplag finnas. Även om snö kan flyttas till snödeponi eller andra platser är kommunernas bedömning att snön ändå till största utsträckningen ska kunna hanteras inom den egna fastigheten eller på närliggande fastighet.

**Behov på annan fastighet ska säkras med servitut eller gemensamhetsanläggning som ska finnas innan bygglov ges.**



*Exempel som redovisar parkering och minst 15% yta för snöupplag.*

Yta för snöupplag ska motsvara minst 15% av ytan för parkeringsanläggning. Övriga vägar inom fastigheten bedöms kunna hanteras genom att ploga ut snön längs med vägen. Snöupplag samordnas lämpligen med dagvattenfunktioner och ytor för vegetation och diken.

Snöupplaget bör placeras så att snön kan knuffas rakt ut till snöupplaget, antingen från gata, bakom parkeringsplatser eller mellan parkeringsplatser.

**Snöupplag ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på snöupplag redovisas i illustrationskarta.**

**Vid prövning av förhandsbesked, bygglov eller detaljplan där snöupplag planeras på område för va-ledningar samråds alltid med Vatten- och miljöresurs.**

## Vegetation för skugga, ekotjänster och rumsbildning

Med klimatförändringar och tätare bebyggelse är det viktigt att främja ekotjänster och bidra med gröna vägar mellan bebyggelsen. Träd och annan vegetation har också skuggningseffekter och sänker medeltemperaturen på marken och i parkerade fordon. Parkeringsplatser kan också bidra till gaturummet och annan rumsbildning mellan byggnader.

Parkeringsplatser med fler än 10 platser ska kompletteras med minst 2 träd om minst 2 meters höjd. För var 10 plats ska ytterligare 1 träd om minst 2 meters höjd planteras. Befintliga träd inom 10 meter från parkeringsplatserna får inräknas. Exempelvis kan ett område i kanten av parkering bevaras eller tillskapas med träd alternativt kan träd separera olika rader med parkeringsplatser.

**Träd ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på träd redovisas i illustrationskarta.**

## Krav på bygglov för parkering

Att anordna, flytta eller väsentlig ändra parkeringsplatser utomhus kräver bygglov. Båda inom och utanför detaljplan. Det finns några undantag:

**För småhus; en- och tvåbostadshus krävs det inte bygglov för en parkeringsplats om parkeringsplatsen uteslutande är avsedd för fastighetens behov.**

**Oavsett om huvudmannen är kommunal eller enskild får parkeringsplats som ska anordnas på mark som enligt detaljplan har avsatts för gata eller väg uppföras utan bygglov.**

# Ställplatser

En ställplats är en parkering som används för övernattnig i exempelvis husbil eller annat fordon. En ställplats kan även erbjuda campingliknande servicefunktioner. Det kan vara attraktivt att anlägga ställplatser i natursköna områden, exempelvis vid sjöar. Det är dock viktigt att tänka på att vackra naturmiljöer ofta är skyddade av olika lagar, och att man behöver söka dispens från dessa.

Kommunernas bedömning när en ställplats övergår från parkering till tillfällig vistelse - camping avgörs av antalet platser. Bedömning görs på samma grund gällande behovet av tillgängliga funktioner. För att en ställplats områdespåverkan ska kunna prövas behöver viss service finnas till hands för att undvika nedskräpning eller andra olägenheter.

## Oftast inte bara bygglov

Precis som för övriga byggnationer ska ställplatser prövas mot de förutsättningar som finns på platsen. Exempelvis i närheten av vattendrag med strandskydd behöver en utbyggnad uppfylla villkoren för att få en strandskyddsdispens. I områden med kulturmiljöer kan krav ställas på utformningen av byggnader. I övrigt kan tillstånd för latrintömning, avtal för eldistribution, skyltlov och liknande behövas.

Detta kan innebära att olika delar av kommunen, företag eller andra myndigheter har olika lång handläggningstid och att vissa frågor enbart kan utredas vissa tider på året.

Hur markanvändningen kan prövas	Antal ställplatser
Ansökan om bygglov för ställplats.	1 till 4 platser*
Ansökan om bygglov för ställplats. Krav på separat avfallshantering i direkt anslutning till ställplatserna.	5 till 11 platser*
Ansökan om bygglov för servicebyggnad med ställplats. Krav på separat avfallshantering och servicebyggnad i direkt anslutning till ställplatserna. I servicebyggnaden ska finnas tillgänglig dusch och toalett. Det ska även finnas möjlighet att fylla på med dricksvatten och tömma gråvatten samt latrin.	12 till 20 platser*
Före bygglov kan sökas behöver markanvändningen för camping prövas genom detaljplan.	Fler än 20 platser

*\* Nämnden gör alltid en sammanvägd bedömning och även om ansökan omfattar färre än 20 platser kan bedömningen innebära att bygglov inte kan beviljas.*

## Utformning av ställplatser och utfart

Samma riktlinjer likt för parkering och angöring enligt ovan, såsom träd och snöupplag gäller generellt även för ställplatser. Det som skiljer ställplatser mot en vanlig parkering är storleken på fordonen som är tänkta att ställas upp samt behovet av service.

## Markens bärighet

Marken måste vara hårdgjord. Asfaltering är inte nödvändig, grus eller armerad gräsmatta förespråkas. Marken ska minst ha bärighet för fordon med totalvikten 4500 kg.

(Uppskattningsvis har 10 procent av det totala husbilsbeståndet en högre totalvikt än 4500 kg.)

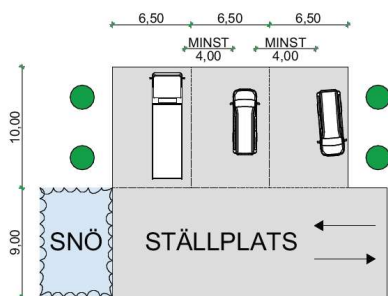
## Storlek på ställplats och utfart

Körvägarna inom ställplatsen måste vara minst 5 meter breda. Om backrörelser ska ske mot gata ska gatan vara minst 9 meter bred. Över hela ställplatsen ska det finnas en fri höjd på minst 4 meter så att även de allra högsta husbilarna kan nyttja platsen.

För varje husbilskepp krävs en markerad ställplats på cirka 60m<sup>2</sup>. Detta innebär en plats som är cirka 9-10 meter lång och minst cirka 6,5 meter bred. Mindre måttkedjor behöver särskilt motiveras och körspårstudier redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan.

Om ställplatsen är för fler än 11 fordon kan man avstå från tomtindelning och tillåta en friare uppställning.

**Ställplatsytor ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på ställplatsyta redovisas i illustrationskarta.**



Exempel som redovisar minsta måttkedjor för en möjlig utformning av ställplats.

## Skyltar

På ställplatsen ska det finnas en anslagstavla, vilket ger goda möjligheter för lokala näringsidkare att marknadsföra sig. På anslagstavlan ska finnas information om ställplatsen och hur den får användas (hur ska fordon parkera? får husvagnar parkera? och liknande), information om hur besökare kontaktar driftsansvariga vid problem eller frågor. Samt information om eventuella avgifter ska finnas. Information på flera språk rekommenderas.

**Placering av skyltar ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på skyltplacering redovisas i illustrationskarta.**

Beroende på storlek och placering av skylt kan olika tillstånd komma att krävas. Läs mer om skyltning på <https://berg.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-och-riva/bygglov/nar-behovs-bygglov>



## Avfallshantering

För fler än 4 ställplatser krävs en separat avfallshantering i direkt anslutning till ställplatserna. Kontakta gärna Vatten och miljöresurs, [kundservice@vattenmiljoresurs.se](mailto:kundservice@vattenmiljoresurs.se). för mer information om du planerar att ställa ut avfallskärl för att omhänderta avfall (hushållssopor).

**Placering av avfallshantering ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. För detaljplaner ska ett förslag på placering av avfallshantering redovisas i illustrationskarta.**

## Servicebyggnad

För ställplatser med fler än 11 platser krävs en servicebyggnad. Servicebyggnadens ska uppfylla kraven för tillgänglighet på utsidan med eventuella ramper och entrésituation med största lutning om 1:12 (8%).

I byggnaden ska finnas tillgänglig dusch och toalett. Det ska även finnas möjlighet att tömma latrin och fylla på med dricksvatten i byggnaden eller i direkt anslutning till den. Det rekommenderas att utrymme för tillredning av mat, möjlighet till diskning och tvättning finns.

**Placering av servicebyggnad ska redovisas i situationsplan i samband med bygglovsansökan. Utöver situationsplan krävs fasader, sektion och planlösning som redovisar för tillgänglighet för entrésituation på utsida och för funktionerna på insidan. För detaljplaner ska ett förslag på placering av servicebyggnad redovisas i illustrationskarta.**

## Elförsörjning

Ställplatser med elförsörjning bör ha ett tillräckligt antal eluttag som ska vara CE-märkta. Elanvändningen kan skilja sig mycket mellan olika husbilar så det är viktigt att se över vilka säkringar som kommer krävas.

## Brandskydds krav

Säkerställ att antal fordon för platsen inte är för många och att placeringen av dessa uppfyller gällande brandskydds krav. Mer information finns hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap [www.msb.se](http://www.msb.se) i bland annat skriften ”Brandsäker camping”. Kontakt kan även tas med Jämtlands Räddningstjänstförbund [www.rtjamtland.se](http://www.rtjamtland.se)

## Driftsansvar för ställplats

Det är den part som upplåter marken som är ansvarig för att servicen som tillhandahålls fungerar. Detta kan innebära att avfall inte blir en olägenhet för andra eller att eventuellt oljeläckage från fordon tas om hand och liknande. Om du planerar ta en avgift för ställplatsen, tänk över hur du ska administrera detta.

# Placering av tillkommande bebyggelse

Kommunerna beskriver i respektive översiktsplaner att fokus på tillkommande bebyggelse ska ske inom orter med samhällsservice. Det finns trots detta även behov av bebyggelse på landsbygden och på andra platser.

## Bebyggelse med farbar väg

Med farbarväg avses väg som uppfyller kommunens och räddningstjänstens möjligheter att tömma slam från avlopp, hämta avfall och utföra räddningsaktioner.

**Vid prövning av förhandsbesked, bygglov eller detaljplan där väg inte självklart är farbar samråds alltid med Vatten- och miljöresurs och Jämtlands Räddningstjänstförbund vilkas yttranden blir styrande för om väg anses farbar.**

## Bebyggelse utan farbar väg

På platser där farbar väg inte finns överhuvudtaget eller enbart under sommar- eller vintersäsongen. Ställer kommunen särskilda krav på tillkommande bebyggelse.

### Jakt- och fiskestugor, rast kojor, båthus och liknande

För platser där inte farbar väg kan tillskapas kan inte full tillgänglighet uppnås och permanent bostad kan inte tillåtas. Syftet är att tillskapa byggnad för fastighetsägarens egna behov.

**Största byggnadsarea som kan prövas är 40 m<sup>2</sup>.**

**Samråd sker med Jämtlands Räddningstjänstförbund. Sökande ska motivera anledningen till avsteg från Boverkets rekommendationer kring kravet på farbar väg. Om inte räddningsinsatser kan genomföras med räddningsfordon på väg ska byggnad utformas så att egen brandsläckning kan anordnas. Det är sökandes ansvar att informera sig om de kunskaper och utrustning som erfordras. Under byggnation ska detta säkerställas i kontrollplanen med brandåtgärder för släckning och larm.**

**Bebyggelse som kräver eget avlopp prövas endast om det i samråd med Vatten- och miljöresurs ansetts att väg är farbar för slamtömningsfordon under minst delar av året. Samt att det i samråd med Miljöavdelningen bedöms finnas förutsättningar för egen avloppslösning eller annan lösning likt kompostering av latrin och eget omhändertagande av slam. Detta kan innebära att ett förhandsbesked eller bygglov behöver förbigås av en ansökan eller anmälan om dessa åtgärder.**

**Sökande ska redovisa hur avfallshantering är tänkt att ske. I samråd med Vatten- och miljöresurs bedöms om avfall kan hanteras.**

### Toppstugor, våffelstugor, restauranger, tillfällig vistelse och liknande

Bebyggelse för friluftslivets och allmänhetens behov kan sträcka sig utanför funktioner såsom vindskydd, avfall, toaletter och liknande. Prövningar av denna användning och dess placering prövas i varje enskilt fall. Samma riktlinjer kring räddningstjänst och avlopp föreligger som för bostad ovan samt för bebyggelse på eller i fjällnära miljöer nedan.

**Största byggnadsarea för bebyggelse i direkt anslutning till skidlift som prövas i förhandsbesked och bygglov är 300 m<sup>2</sup>. För bebyggelse på annan plats är största**

byggnadsarean som kan prövas i förhandsbesked och bygglov 100 m<sup>2</sup>. För bebyggelse med större omfattning ska prövning först ske genom detaljplan.

Bebyggelse som kräver eget avlopp prövas endast om det i samråd med Vatten- och miljöresurs ansetts att väg är farbar för slamtömningsfordon under minst delar av året. Samt att det i samråd med Miljöavdelningen bedöms finnas förutsättningar för egen avloppslösning eller annan lösning likt kompostering av latrin och eget omhändertagande av slam. Detta kan innebära att ett förhandsbesked eller bygglov behöver förbigås av en ansökan eller anmälan om dessa åtgärder.

Dessa verksamheter kräver logistik kring varuförsörjning och avfallshantering. Det ska finnas bebyggelse på annan plats där detta hanteras dit farbar väg finns. Sökande ska redovisa för hur logistiken kring dessa frågor ska ske (exempelvis med bandvagn, skoter, terrängfordon eller liknande). I samråd med Vatten- och miljöresurs bedöms om avfall kan hanteras.

## Bebyggelse på eller nära fäbodvall

Kommunerna har flera fäbodrar och många har stora kulturvärden som ska beaktas.

Ny bebyggelse ska som utgångspunkt placeras i anslutning till befintliga byggnader eller inom skogbeklädd yta i utkanten av öppna fält.

Vid prövning av förhandsbesked, bygglov eller detaljplan ska samråd ske med Jamtli och för bebyggelse i Härjedalens kommunen med kommunantikvarie. Stadsarkitekt och bygginspektör gör en samlad helhetsbedömning om bebyggelse är möjlig och hur bebyggelsen ska anpassas gällande placering och utformning.

## Bebyggelse på eller i fjällnära miljöer

Kalfjället och björkskogszonen närmast kalfjället utgör känsliga områden både avseende landskapsbild och naturtyp. Enligt kommunernas översiktsplaner tillåts inte bebyggelse eller anläggningar nära kalfjället samt i den närmsta fjällskogszonen.

På kalfjället och i björkskogszonen tillåts ingen tillkommande bebyggelse utom för friluftslivets eller allmänhetens behov.

I områden med befintlig bebyggelse i gränzonen mellan barrskog- och björkskogszonen kan kompletterande bebyggelse prövas i björkskogszonen men inte på kalfjället.

Underlag som krävs för en prövning i förhandsbesked, bygglov eller detaljplan är en naturvärdesinventering enligt gällande svensk standard. Kommunbiolog, stadsarkitekt och bygginspektör eller planhandläggare gör en samlad helhetsbedömning om bebyggelse är möjlig och hur bebyggelsen ska anpassas gällande placering och utformning.

## Bebyggelse på jordbruksmark

I miljöbalken anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och förutsättningarna för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bebyggelse eller anläggningar.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från

allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att marken tas i anspråk. Det ska då också stödjas med en lokaliseringsprövning som redovisar att inte byggnation kan ske på annan mark.

Bebyggelse på jordbruksmark prövas genom fyra steg:

**1                      Är marken jordbruksmark?**

Mark som i kommunens kartmaterial är redovisat som jordbruksmark eller betesmark anses vara jordbruksmark. Även annan mark kan bedömas vara jordbruksmark efter platsbesök, inkomna yttranden eller annat underlag.

Om marken inte bedöms som jordbruksmark kan bebyggelsen prövas utan att gå vidare till steg två. Om marken bedöms som jordbruksmark prövas bebyggelsen vidare i steg två.

**2                      Är jordbruksmarken brukningsvärd?**

Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vidare kan markens kvalitet för biologisk produktion tillmätas betydelse vid prövningar av bebyggelse.

Om jordbruksmarken inte bedöms som brukningsvärd kan bebyggelsen prövas utan att gå vidare till steg tre. Om jordbruksmarken bedöms som brukningsvärd prövas bebyggelsen vidare i steg tre och fyra.

**3                      Tillgodoser bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?**

Ett väsentligt samhällsintresse kan vara energiförsörjning med exempelvis vindkraftverk, transformatorstationer och liknande. Det kan också vara att lösa avloppsproblematik och liknande. Det kan också vara att minska bostadsbrist med ett större antal bostäder eller tillgodose ett större antal arbetsplatser där arbetslösheten är stor. Det kan också vara att bygga ut en kyrkogård, bygga ut eller bygga en ny skola eller vårdcentral. Ett eller ett mindre antal bostäder bedöms inte vara ett väsentligt samhällsintresse.

Om bebyggelsen bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse kan bebyggelsen prövas vidare i steg fyra. Annars kan inte bebyggelsen prövas vidare.

**4                      Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?**

Det är i sig inte tillräckligt att den ansökta bebyggelsen syftar till att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse utan dessutom krävs att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att marken tas i anspråk.

Lokaliseringsprövning som motiverade nödvändigheten att ta jordbruksmarken i anspråk krävs där det också redovisas att ingen annan mark med liknande förutsättningar som inte är jordbruksmark kan tas i anspråk i stället.

Om lokaliseringen av bebyggelsen inte bedöms kunna tillskapas på annan mark med liknande förutsättningar kan bebyggelsen prövas vidare. Annars kan inte bebyggelsen prövas vidare.

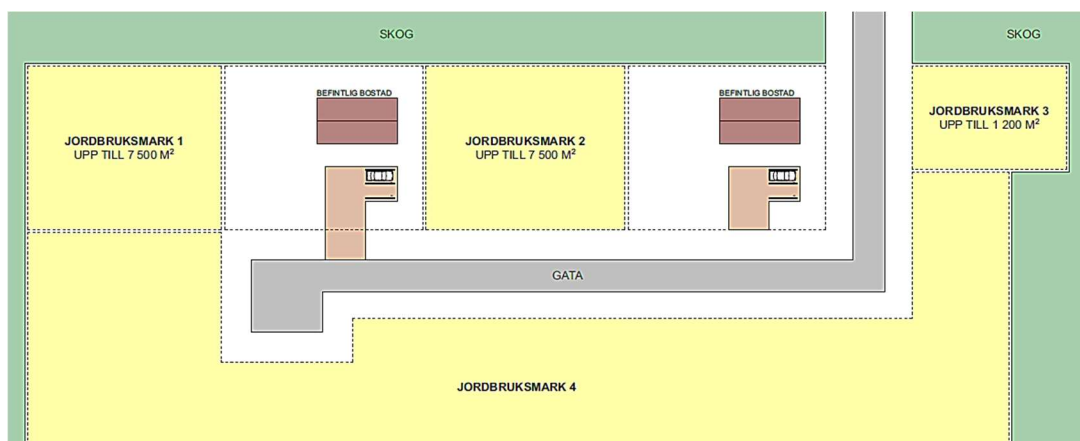
## Vad är inte brukningsvärd jordbruksmark?

I kommunens bedömningar kring vad som inte bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark eller vad som inte bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark som hindrar ett rationellt jordbruk för ett större sammanhang. Följande två situationer finns och för båda situationerna ska följande alltid uppfyllas:

**Yttrande i samråd med Lantbrukarnas riksförbund som inte pekar ut ett högt brukningsvärde och/eller föreslag till skademinimerande åtgärder. Kommunen gör en samlad bedömning av yttrandet.**

**Och befintlig väg för angöring ska användas. Ny väg får inte skära av jordbruksmark i ett mindre eller större sammanhang utan ska förläggas till kanten av jordbruksmarken. Ny väg längre än 100 meter i kanten inom jordbruksmark tillåts inte.**

**Och bebyggelse som kräver avlopp prövas endast om det i samråd med Vatten- och miljöresurs ansetts går att koppla på kommunal anläggning eller att väg är farbar för slamtömningsfordon. Samt att det i samråd med Miljöavdelningen bedöms finnas förutsättningar för egen avloppslösning. Detta kan innebära att ett förhandsbesked eller bygglov behöver förbigås av en ansökan eller anmälan om dessa åtgärder.**



*Exempel som redovisar ett exempel på fyra olika områden med jordbruksmark. Där område JORDBRUKSMARK 2 och JORDBRUKSMARK 3 inte bedöms som brukningsvärd eller inte bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark som hindrar ett rationellt jordbruk för ett större sammanhang.*

Situation 1: Marken kan bedömas som inte brukningsvärd och kan prövas vidare i ansökan om förhandsbesked eller bygglov för en till fyra tomtplatser per ansökan om något av nedan villkor uppfylls:

**Inventering från kommunen eller annan myndighet som pekar ut att marken inte har högt brukningsvärde eller att marken bedöms av bygginspektör i en samlad helhetsbedömning inte vara brukningsvärd, exempelvis klippor i dager, brant terräng och liknande.**

**Eller att det totala sammanhängande området med jordbruksmark är mindre än 7 500 m<sup>2</sup> och är avskild från övrig jordbruksmark på alla fyra sidor med väg, stenmur, skog, sjö, annan bebyggelse eller liknande.**

**Eller att marken används till något annat än jordbruk och att marken inte enkelt går att återställa till jordbruksmark. Detta kan exempelvis vara en etablerad verksamhet såsom fotbollsplan med tillhörande parkering och byggnader.**

Situation 2: Marken kan bedömas att inte vara brukningsvärd jordbruksmark som hindrar ett rationellt jordbruk för ett större sammanhang och kan prövas vidare i ansökan om förhandsbesked eller bygglov för en tomtplats per fastighet och ansökan om:

**Markområdet för bebyggelse får inte vara större än 1 200 m<sup>2</sup>. Om även mark utanför jordbruksmark tas i anspråk får det totala markområdet för bebyggelse vara upp till 2 500 m<sup>2</sup>. Byggelse får inte hindra ett sammanhängande rationellt jordbruk vilket innebär att tomtplats placeras i hörn eller i kanten och inte delar upp jordbruksmarken.**

Samt ett av nedan villkor:

**Marken är i direkt anslutning (inom 100 meter från markering) till av i översiktsplan/fördjupad översiktsplan särskilt utpekad lämplig plats för byggnation eller inom utpekade område i översiktsplan/fördjupad översiktsplan för nyexploatering och förtätning eller inom LIS område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen).**

**Eller att marken är på gångavstånd (under 2 kilometer) till skola året-runt hållplats för kollektivtrafik. Samt följer översiktsplaners lokaliserings- och utformnings principer.**

## Jordbruksmark som en del av kulturmiljölandskapet

Områden med jordbruksmark inom kommunerna kan ha stora kulturvärden som ska beaktas.

**Vid prövning av förhandsbesked, bygglov eller detaljplan inom områden med kulturvärden ska samråd ske med Jamtli och för bebyggelse i Härjedalens kommun med kommunantikvarie. Stadsarkitekt och bygginspektör gör en samlad helhetsbedömning om bebyggelse är möjlig och hur bebyggelsen ska anpassas gällande placering och utformning.**

## Respektavstånd mellan djurhållning och bebyggelse

Båda kommunerna har visst produktionslandskap för de areella näringarna men en stor del kan kallas för en blandbygd med boende tätt inpå aktiva jordbruk eller boende som har djur för hobbyändamål. Blandningen av bostäder och djurhållning kan skapa upplevda störningar från djurhållningen, i form av bland annat allergier, lukt och flugor. Nivån för vad som får anses vara acceptabla störningar från jordbruk och djurhållning måste vara högre i kommunernas traditionella jordbrukslandskap. Se nedan tabell för riktlinjer kring skyddsavstånd till ny bebyggelse.

**Utöver nedan tabell ska en samlad bedömning beakta karaktären på området, topografi, avskärmande vegetation/bebyggelse, förhärskande vindriktning, gödselhantering, frekvensen av användning, befintliga upplevelser av olägenheten samt djurslag och antal djur.**

<b>Storlek på djurhållningens anläggning</b>	<b>Avstånd till tomtplats för bostad och skola</b>
Anläggning med mindre påverkan	0 meter från beteshagar/åker
1 till 9 djurenheter*	25 meter från rasthage med varaktig vistelse

	50 meter från stall eller gödselanläggning
<b>Storlek på djurhållningens anläggning</b>	<b>Avstånd till tomtplats för bostad och skola</b>
Anläggning med medelstor till stor påverkan	0 meter från beteshagar/åker
10 till 50 djurenheter*	50 till 100 meter från rasthage med varaktig vistelse
	75 till 300 meter från stall eller gödselanläggning

*\* Djurenheter beräknas enligt bilagan till förordningen (2013:251) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det innebär exempelvis en mjölkko, sex kalvar, tre nötdjur, tre suggor inklusive smpgrisar, tio slaktsvin, en häst inklusive föl, etthundra värphöns, tvåhundra unghöns, tvåhundra slaktkycklingar, tio får eller getter, fyrtio lam med flera.*

## Medverkande tjänstepersoner

Dokumentet är sammanställt av stadsarkitekt och framtaget av tjänstepersoner inom miljö- och byggnämndens ansvarsområden miljö, bygg och plan.

—