



Bygga i kuperad terräng

Riktlinjer för anpassning av byggnader till kuperad terräng

Syftet med riktlinjerna är att visa hur nya byggnader och tillbyggnader påverkar tomten och landskapet. Riktlinjerna är ett underlag för hur kommunen ska bedöma markplanering i samband med ansökningar om bygglov och handläggning av byggnadsansökan. Riktlinjerna innehåller också information, råd och exempel på bra lösningar från Tyresö. Riktlinjen är fastställd av byggnadsnämnden den 27 januari 2011 § 3.

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som tar hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärden på platsen.

Anpassa en byggnad till platsen



Foto: Christian Nützel

Visa omsorg om det befintliga

Att anpassa en ny byggnad till platsen handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga kvaliteter och ta tillvara platsens unika förutsättningar.

Ta tillvara tomten

I kuperad terräng har olika delar av tomten olika förutsättningar som exempelvis sol/skugga, vegetation/öppet, vind/lä, stillhet/buller, berg/sankmark och avskildhet/grannkontakt. Unika förhållanden som berg i dagen, äldre träd och vattenkontakt ger specifik karaktär till platsen.

Se till hela landskapet

Uppväxna träd och annan vegetation bildar ”rum” i landskapet som ger skydd för vind och stark sol. De är också en förutsättning för landskapets karaktär i sin helhet.

Överväg olika hustyper

Om marken sluttar 1:5 eller mer på platsen för en ny byggnad bör byggnaden anpassas till en sulteräng byggas för att undvika sprängningsarbeten och/eller utfyllnader.

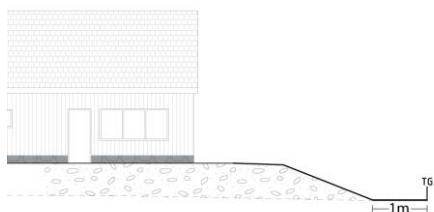


Foto: Christian Nützel

Planera för genomförande och underhåll

Murar och kantstöd ska placeras en bit in på egen fastighet om inte fastighetsägarna utför åtgärden gemensamt. Normalt behövs cirka en meter för att undvika betydande olägenheter för grannarna och för att man ska kunna bygga och underhålla muren utan intrång på grannens tomt.

För att binda jorden på platsen kan släntlutningar normalt vara max 1:3. Släntfoten ska vara minst 1 meter in på egen fastighet för att dagvatten ska tas omhand inom den egna fastigheten.



Om bygg- och markarbeten

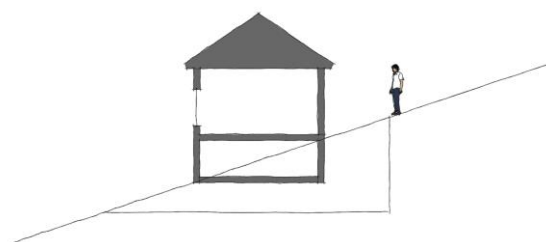
Bygglov eller marklov

För att bygga nytt, bygga till och göra större förändringar av marken krävs normalt bygglov respektive marklov. Den förändringen du är tillåten att göra utan bygg-/marklov är 0,5 meter.

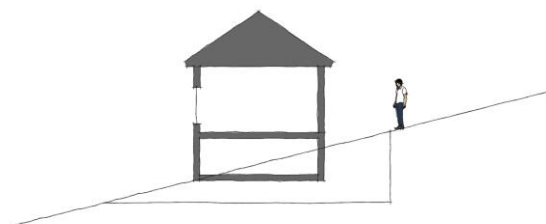
Information om markens anordnande kan finnas i planbestämmelser; sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska undvikas. I kuperad terräng ska nya byggnader anpassas till befintlig terräng. Marklov kan också krävas för trädfallning och särskilt skydd för naturmark kan finnas i planbestämmelser.

Bygganmälan

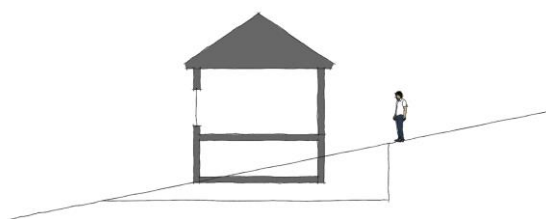
Vid samrådet görs en genomgång av de tekniska förutsättningarna för bygget. Tänk på att även tomter med berg i dagen kan ha förrådiska lerpartier. I kuperad terräng påverkas också dagvattnets rörelse som kan få konsekvenser för ett större område.



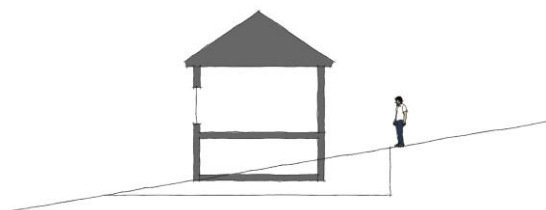
Lutning 1:3



Lutning 1:4



Lutning 1:5



Lutning 1:6

Sprängningstillstånd

För att utföra sprängningsarbeten krävs särskilt tillstånd från polismyndigheten.

Byggherren ska informera

Det är den som låter uppföra ett hus eller göra markarbeten som ska informera grannar och andra berörda om de åtgärder som är på gång. När lovet handläggs av kommunen tillfrågas grannar om det i förslaget finns avvikelser mot planbestämmelser.

Påverkan på omgivningen

Ett lov upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen för beslutet om lov. Det innebär i praktiken att en tomt kan vara en byggarbetsplats i fem års tid, med all den påverkan på omgivningen och för grannarna som detta innebär.

Naturvårdsverket har riktvärden för buller från byggarbetsplatser.



Foto: Jenny Lundgren

Råd inför planering av hus eller tomt

- Stora utfyllnader ger ofta branta, otillgängliga slänter. Slänterna bildar oanvändbara och svårskötta ytor.
- Murar och utfyllnader i närhet av tomtgränser påverka grannars möjligheter att

utnyttja sina tomtgränser då de kan dominera samt skugga och är därför oftast en källa till konflikter grannar emellan.

- Att transportera jord- och sprängmassor långa vägar är ur ett miljömässigt perspektiv inte långsiktigt hållbart.

Handlingar som krävs

Vid ansökan om bygg- eller marklov krävs:

- Ansökan om lov. Blankett finns på hemsidan.
- Markplaneringsritning som visar nuvarande höjdkurvor och blivande eventuella murar eller utfyllnader. Höjderna på marken respektive murarna ska markeras med plushöjder på mark respektive murkrön. Underlag i form av nybyggnadskarta kan krävas.
- På husets fasadritningar ska befintliga och nya marklinjer visas.

Vid bygganmälan krävs:

- Bygganmälan. Blankett finns på hemsidan.
- Geoteknisk undersökning av grundförhållandena att säkerställa rätt schakt- och byggmetod.
- Förslag till kontrollplan med kontrollpunkter för schaktmassor, dränerande material, lutning från hus och släntlutningar.

Skicka in ansökan

Tyresö kommun
Bygglovsenheten