

Småhus på landsbygd

Typ av styrdokument: Budgetuppdrag KS budget

Beslutande instans: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2024-12-16

Diarienummer: 2024.479 KS

Innehåll

1.	Inledning	3
1.1.	Bakgrund.....	3
1.2.	Syfte.....	3
1.3.	Avgränsning	3
1.4.	Beredskap av småhus	3
1.5.	Faktaruta om jordbruksmark	4
2.	Metod och utgångspunkt	5
2.1.1	Metodik för tätortsnära landsbygdsområden.....	5
2.1.2	Kriterier i GIS-analys	6
2.1.3	GIS-metodik	6
3.	Utreda ytor.....	7
3.1.	Landsbygd utan direkt närhet till tätort.....	8
3.1.1	Norra kommundelen	9
3.1.2	Alingsås stads omnejd	10
3.1.3	Södra kommundelen.....	11
3.2.	Tätortsnära landsbygd	12
3.2.1	Magra	12
3.2.2	Stora Mellby	13
3.2.3	Gräfsnäs	14
3.2.4	Långared	15
3.2.5	Sollebrunn	16
3.2.6	Norsesund, Ingared, Hemsjö,	17
3.2.7	Ödenäs	18
3.3.	Alingsås stads omland	19
4.	Sammanfattning	19
4.1.	Slutsatser	19
4.2.	Fortsatt arbete och rekommendationer.....	20

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Bakgrunden till projektet är kommunstyrelsens budget för år 2024, där kommunledningskontoret fått följande uppdrag:

Tidigare givet uppdrag om utvecklingsplaner för kommunens landsbygdstätorter ska inriktas mot småhusbyggnation på landsbygden. Kommunledningskontoret ges därmed i uppdrag att i samråd med privata markägare identifiera områden lämpliga för ny småhusbebyggelse. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen under 2024.

Bakgrund till projektet är även ett av delmålen i kommunens bostadsförsörjningsprogram, som är följande:

Säkerställa en fortsatt beredskap för nybyggnation av småhus (radhus, parhus, kedjehus och villor). I handlingsplanen till delmålet står det:

- *Säkerställa en beredskap för bostäder i alla delar av samhällsbyggnadsprocessen, från en strategisk beredskap, till beredskap i detaljplaner.*
 - *Säkra en strategisk planeringsberedskap med utgångspunkt i översiktsplanens utpekade områden och där behovet och efterfrågan av nya bostäder är som störst.*
- *Kommunen ska verka för ett ökat småhusbyggande med hjälp av de verktyg som kommunen har till sitt förfogande, (exempelvis strategisk prioritering, prioritering av detaljplaner, markanvisning).*

1.2. Syfte

Syftet med projektet är att kartlägga kommunen utanför tätorten Alingsås för att ta fram ett underlag över vilka områden som är mest fördelaktiga att bebygga med småhus.

Underlaget blir dels ett stöd för framtida strategisk planering av tätortsnära utveckling av såväl Alingsås stads omland som våra landsbygdstätorter, dels ett stöd för privata markägare på landsbygden kring möjligheter och förutsättningar att genom förhandsbesked och bygglov tillskapa småhus utanför tätorterna.

1.3. Avgränsning

Planen för småhus på landsbygd omfattar hela Alingsås kommun förutom Alingsås stad som utretts tidigare i *Småhusplan för Alingsås tätort (2024.242 KS)*, och ej heller fastigheter inom övriga tätorter i kommunen. De platser som identifieras ligger i huvudsak på privatägd mark, även om kommunägd mark kan förekomma.

Projektet kommer inte att leverera en genomförandeplan där årtal för när varje område ska säljas, byggas m.m. definieras. Ej heller kommer alla identifierade goda områden för utveckling peka ut enskilda fastigheter utan hålla sig mer övergripande.

1.4. Beredskap av småhus

Här redogörs för de detaljplaner som är antagna och pågående samt de som ingår i kommunens planprioritering med avsikt att möjliggöra småhusbebyggelse utanför Alingsås tätort, hösten år 2024.

Pågående detaljplaner: För närvarande pågår inga detaljplaner som möjliggör fler småhus på landsbygden.

Antagna detaljplaner: Det finns ett antal detaljplaner utspridda över kommunen som möjliggör byggnation av omkring 40–45 småhus.

Detaljplaner ej påbörjade, men planeras att påbörjas: i det detaljplanerna som ingår i planprioriteringen beräknas cirka 20–25 småhus kunna tillskapas.

Antal tomter kommunen har till försäljning: fem tomter i Stora Mellby tätort.

Områden med ett högre bebyggelsetryck: de områden där antalet bygglov för småhus är som högst är de sydöstra kommundelarna, samt landsbygdsområdena som sträcker sig öster om Alingsås tätort, mellan Maryd och Lygnö ner mot sjön Färgen.

Områden med begränsade möjligheter för ytterligare småhusbyggnation: Västra Bodarna och söder om Västra Bodarna.

1.5. Faktaruta om jordbruksmark

Genomgående i detta arbete läggs stort fokus på jordbruksmark som en mycket försvårande faktor för tillskapande av småhus. Denna faktaruta om jordbruksmark ska ses som ett stöd för att underlätta förståelse av bedömningen

Enligt miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I konkurrenssituationer ska företräde ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning

Vissa typer av mark- och vattenområden har ett generellt skydd. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark är skyddet starkare. Jordbruksmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan

2. Metod och utgångspunkt

Utgångspunkten för arbetet med planen för småhus på landsbygd är att kartlägga kommunen utanför tätorten Alingsås för att ta fram ett underlag över vilka områden som är mest fördelaktiga att bebygga med småhus.

Metoden för denna kartläggning utgår från att samtliga områden som utreds delats in i tre olika tillvägagångssätt beroende av sin geografiska lokalisering;

- Friliggande landsbygdsområden utan direkt närhet till tätort är utredda med en multikriterieanalys i GIS (Geografiskt informationssystem) utifrån de mål och rekommendationer som återfinns i Översiktsplan 2018. GIS-analysen kan i korthet sammanfattas som att ett antal gynnsamhetsfaktorer vägs samman med ett antal ogynnsamhetsfaktorer, och på så sätt skapas en sammanvägd bild över olika områdets fördelaktighet för småhusbebyggelse.
- Landsbygdsområden som direkt angränsar till befintliga tät- och småorter belägna på landsbygden är utredda genom en mer kvalitativ analys av platsernas förutsättningar utifrån ÖP 18.
- Landsbygdsområden i direkt anslutning till Alingsås stad har under arbetets gång konstaterats vara för komplexa att ta fram ett underlag för inom ramen för detta arbete.

Metodiken för de friliggande landsbygdsområdena utgörs av GIS-analyser med parametrar som arbetats fram i workshop-form.

De områden som ingår i de tätortsnära delarna har tagits fram i huvudsak i workshop-form.

Arbetet har även utgått från att de områden som är landsbygdsområden utan direkt koppling till tätort i regel byggs ut med 1–3 friliggande småhus genom sökande av förhandsbesked och bygglov, medans för landsbygdsområden med tätortskoppling föregås utbyggnad generellt av detaljplan i de fall de nya småhusen blir en del av en sammanhållen bebyggelse.

Steg som genomförts

- GIS-analys
- Workshops
- Avstämning strategiska enheten.
- Genomläsning av förslag
- Avstämningar med styrgrupp, PSG och SSG.

2.1.1 Metodik för tätortsnära landsbygdsområden

Metodiken för de tätortsnära landsbygdsområden i detta arbete har utgått från Översiktsplan 2018 och de områden som pekas ut i respektive tätort. Utifrån det befintliga underlaget har det i workshop-form diskuterats hur dessa utpekade platser förutsättningar är utifrån perspektivet småhustillskapande. Därefter har slutsatser dragits kring förutsättningarna som råder i respektive tätort avseende hur fördelaktigt de olika områdena är att bebygga med småhus.

2.1.2 Kriterier i GIS-analys

Gynnsamma faktorer:

- Närhet till kollektivtrafikhållplats – 800 meter
- Närhet till gång- och cykelbana – 500 meter
- Relativ närhet till tätort – 500 till 800 meter

Neutral faktor:

- Yta belägen inom Alingsås kommun

Restriktionsfaktorer (ej lämpligt):

- Fornlämningsytor
- Högspänningsledningar – 50 meter
- Farligt godsled
- Närhet till Västra Stambanan
- Strandskydd
- Jordbruksmark
- Närhet till tätort – 500 meter
- Inom tätort
- Område för bergtäkt
- Naturreservat

2.1.3 GIS-metodik

De ovan beskrivna parametrarna har vägts samman i en *multikriterieanalys*, som är en metod att genom viktad överlagring

av olika geografiska data komma fram till ytors lämplighet utifrån givna faktorer som tilldelas en specifik ”viktighet”, i detta fall på en skala från 1-10 där 1 är mycket ogynnsam och 10 är mycket gynnsam.

I detta stycke redovisas kortfattat multikriterieanalysens sammanvägning av kriterierna:

- Närhet till kollektivtrafik och närhet till gång- och cykelbana har viktats 10.
- Relativ närhet till tätort har viktats 7.
- Generella ytor inom Alingsås kommun har viktats 5 (neutralt grundvärde, varken gynnsamt eller ogynnsamt)
- Restriktionsfaktorer som -1 (GIS-programmets värde för restriktionsytor).

I redovisningen av analysen används begreppet fördelaktig genomgående. Begreppet ska i detta sammanhang förstås som mer eller mindre fördelaktigt i relation till andra ytor.

De ytor som får högst sammanvägd viktning klassas som ”överlag fördelaktig för småhus”, sedan i fallande skala ”överlag ganska fördelaktig”, ”överlag mindre fördelaktig” och slutligen ”överlag ofördelaktig för småhus”.

3. Utredda ytor

Detta stycke presenterar resultatet av den kartläggning som detta arbete har som syfte. Det redovisar resultatet av den GIS-analys som gjorts kommunövergripande och som redovisar mer eller mindre fördelaktiga generella ytor för friliggande småhus. Det redovisar även resultatet av den inventering som gjorts av den landsbygd som ligger nära kommunens tätorter utifrån gällande Översiktsplan och de slutsatser som kan dras kring småhustillskapande på dessa ytor.

Figur 1. Befintliga småhus i landsbygdsmiljö.



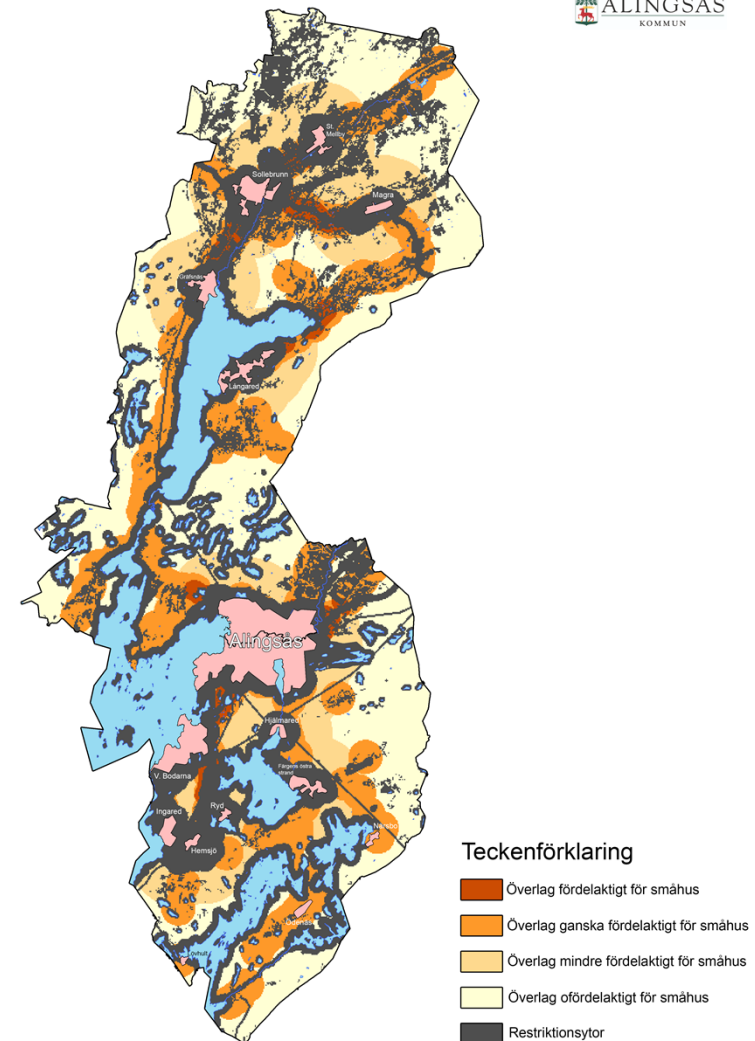
3.1. Landsbygd utan direkt närhet till tätort

Landsbygd utan direkt närhet utgörs av hela Alingsås kommun, exklusive tätorterna och en radie på 500 meter från tätorterna. Slutsatserna av denna inventering som är gjord genom en multikriterieanalys och redovisas genom dels en kommunövergripande karta (Bilaga 1), men även genom att resultatet av analysen redovisas kommundelsvis genom utsnitt ur kartbilden samt en analys av vad resultatet innebär.

Kriterierna som ligger till grund för denna analys redovisas i metodavsnittet (3.1.1 och 3.2.2).

Analysen som är gjord ska tolkas på en övergripande och generell nivå och drar inga slutsatser om enskilda fastigheters lämplighet för småhusbebyggelse, utan presenterar bara områden på kommunens landsbygd som är generellt mer fördelaktiga utifrån analysens urvalskriterier. Analysen tar heller inte många viktiga aspekter i beaktande på grund av svårighet att kvantifiera dessa; exempel på outredda aspekter är geoteknik, översvämningsrisk, topografi etc.

Denna analys utgår från all landsbygd i kommunen som inte har en direkt närhet till tätorter. Den avser också enbart tillskapande av småhus med förhandsbesked och bygglov, och därmed inga större antal i en samlad bebyggelse.



Figur 2. Kommunövergripande resultat av GIS-analys

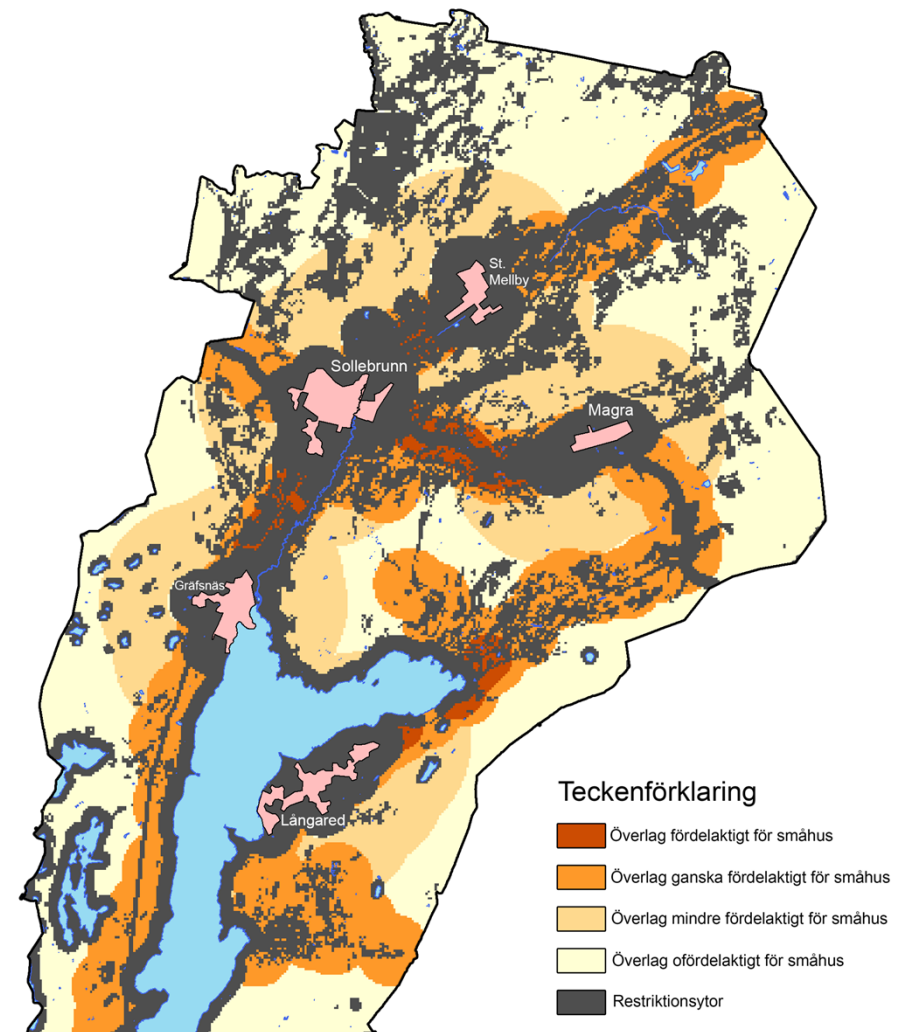
3.1.1 Norra kommundelen

Analysen visar på relativt stora arealer som är fördelaktiga för småhus i den norra kommundelen. De områden som får högst sammanvägd viktning återfinns:

- Längs med väg 42 mellan Sollebrunn och Magra
- I anslutning till väg 190 mellan Sollebrunn och Gräfsnäs, dock i något mindre omfattning på de få ytor som inte är jordbruksmark.
- Längs med väg 1985 mellan Långared och Lo.

Områden som analysen visar på är ganska eller mindre fördelaktiga för småhusbebyggelse finns i större sammanhängande områden i anslutning till Lo, området söder om Långared (Vänga, Börta och Vagnshed), sydöst om Sollebrunn (Mjölsered), väster om Sollebrunn längs väg 42, samt ett stråk längs väg 190 mot Nossebro norr om Stora Mellby (Gendalen).

Sammanfattningsvis när analysens resultat tolkas, och samtliga områden som har mer eller mindre fördelaktighet vägs in, finns god tillgång på ytor för tillskapande av friliggande småhus utan direkt koppling till tätort i den norra kommundelen.



Figur 3. GIS-analysens resultat för norra kommundelen

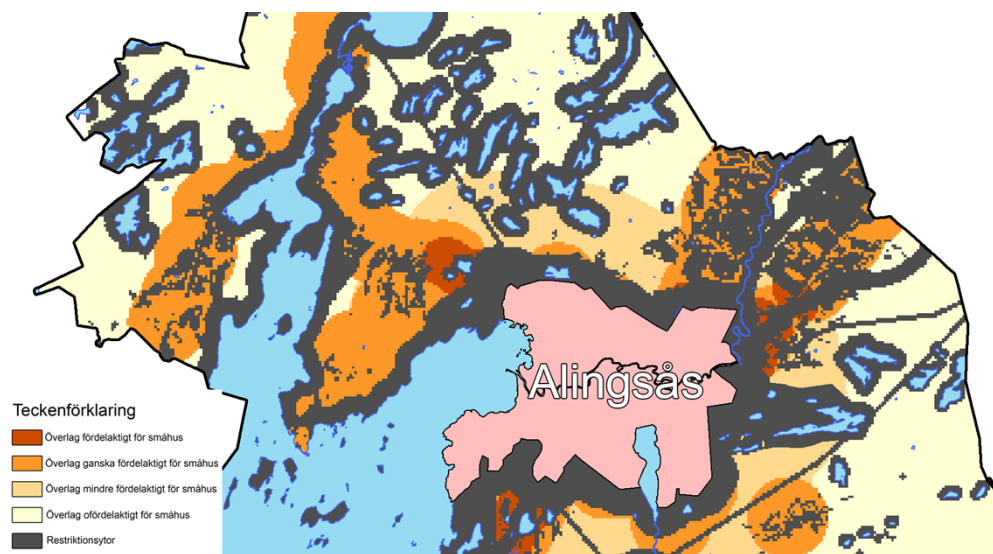
3.1.2 Alingsås stads omnejd

Analysen visar på ett antal arealer som är fördelaktiga för småhus i Alingsås stads omnejd. De områden som får högst sammanvägd viktning återfinns:

- Längs väg 180 vid Laggarebacken-Björkekärr.
- Längs E20, österut vid Olstorp-Gisslatorp.
- Längs E20, söderut, väster och söder om Stora Vardsjön.

Områden som analysen visar på är ganska eller något fördelaktiga för småhusbebyggelse finns i större sammanhängande områden väster om staden i området Simmenäs-Björkekärr-Vikaryd, längs med vägarna 1890 och 1900 i norrgående riktning på de områden som inte utgörs av jordbruksmark. Även söderut längs väg 180 mot Hjälmares förekommer dessa ytor.

Sammanfattningsvis när analysens resultat tolkas, och samtliga områden som har mer eller mindre fördelaktighet vägs in finns relativt god tillgång på ytor för tillskapande av friliggande småhus utan direkt koppling till tätort i Alingsås stads omnejd.



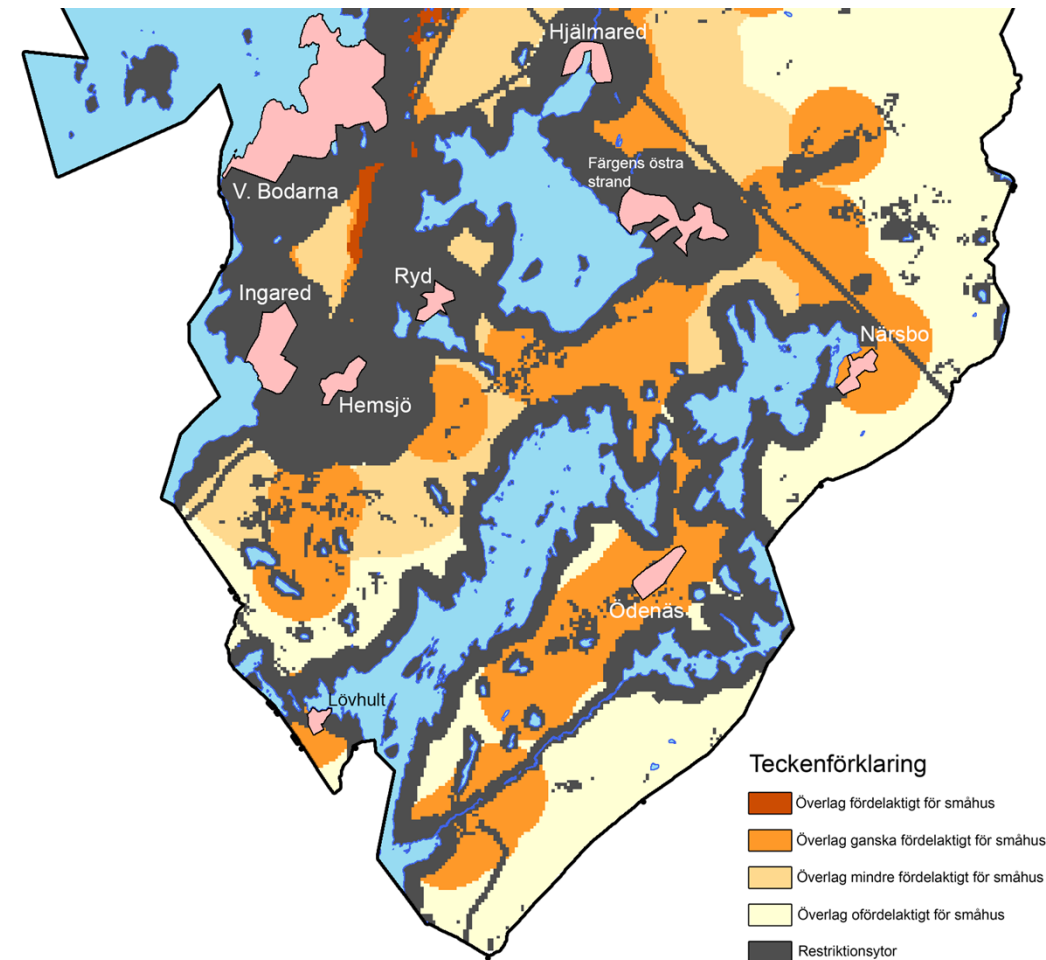
Figur 4. GIS-analysens resultat för Alingsås stads omnejd

3.1.3 Södra kommundelen

Analysen visar på ett antal arealer som är fördelaktiga för småhus i södra kommundelen. Endast ett område med högst sammanvägd viktning återfinns i denna del av kommunen, beläget längs västra sidan om väg 1750 i Hästeryd.

Ett antal områden som klassas som "ganska fördelaktiga", och därmed har en relativt hög viktning återfinns längs väg 1751 mellan Hemsjö och Lygnared i Edsås med omnejd. Även Ödenäs med får en relativt hög viktning, såväl som sträckan längs med väg 1750 från Hemsjö ner mot Lövhult. Dessutom återfinns ett stråk längs med väg 180 mot Borås mellan Lygnared och Nårsbo.

Sammanfattningsvis när analysens resultat tolkas, och samtliga områden som har mer eller mindre fördelaktighet vägs in finns viss tillgång på fördelaktiga ytor och god tillgång på ganska fördelaktiga ytor för tillskapande av friliggande småhus utan direkt koppling till tätort i södra kommundelen.



Figur 5. GIS-analysens resultat för södra kommundelen.

3.2. Tätortsnära landsbygd

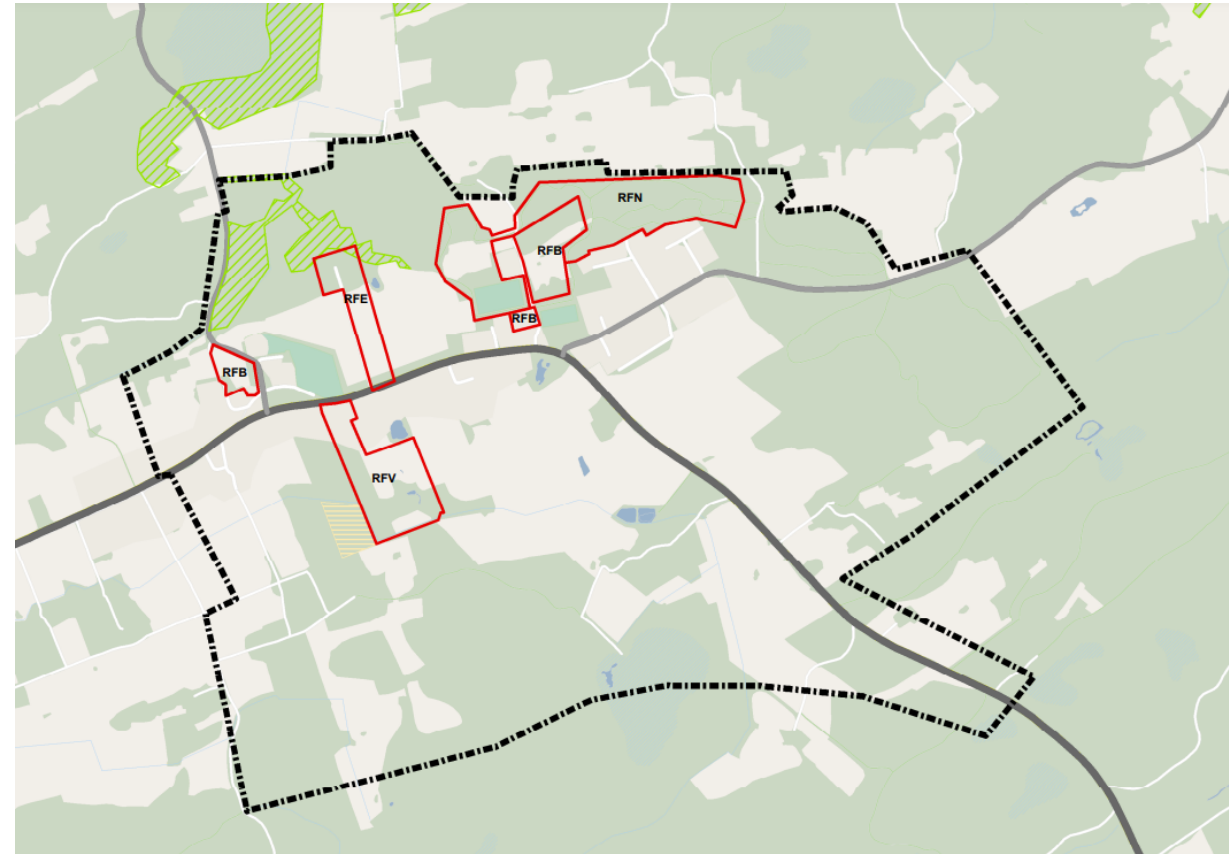
I detta avsnitt presenteras översiktsplanens (2018) riktlinjer för tätortsutvecklingen inom kommunen. Här redovisas de områden som bedöms som mer lämpliga för tätortsbebyggelse, exempelvis småhus, samt områden som kan möta vissa begränsningar, som jordbruksmark och andra omständigheter som kan kräva detaljplanering. Slutsatserna utgår från den kunskap kommunen har i nuläget.

Bilderna i kapitlet är hämtade från Översiktsplanens rekommendationer för varje tätort. Rekommendationer med mer förklaring finns på kommunens hemsida alingsas.se

3.2.1 Magra

Översiktsplanen för Magra tätort pekar ut tre områden i tätorten för tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder, områdena är märkta med förkortningen RFB. Dessa områden omfattar delvis jordbruksmark, vilket kan påverka möjligheterna för utveckling, medan omgivningen domineras av skog.

Dessa utpekade områden bedöms som de mest gynnsamma för att möta efterfrågan på nya bostäder i tätorten, även om planeringen behöver ta hänsyn till jordbruksmarkens bevarande.



Figur 6. RFB– Tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder; RFC– Centrum; RFUJB – Utredningsområde jordbruk, bebyggelseutveckling; RFUB – Utredningsområde huvudsakligen bostäder; RFN– Närrekreation.

3.2.2 Stora Mellby

Översiktsplanen för Stora Mellby tätort identifierar ett specifikt område för tätortsbebyggelse, huvudsakligen avsedda för bostäder, varav delar ligger på jordbruksmark. Den största delen av den övriga tätorten klassificeras som kulturmiljö, där områdesbestämmelser bör tas fram. Utöver det utpekade området kan det finnas ytterligare områden utan jordbruksmark eller kulturmiljö där småhusbebyggelse är möjlig. Dessa identifierade områden, samt de fåtaliga alternativ som inte påverkas av jordbruks- eller kulturmiljöbestämmelser, bedöms som de mest lämpliga för utveckling av småhus. I tätorten har kommunen fem tomter som finns till försäljning.

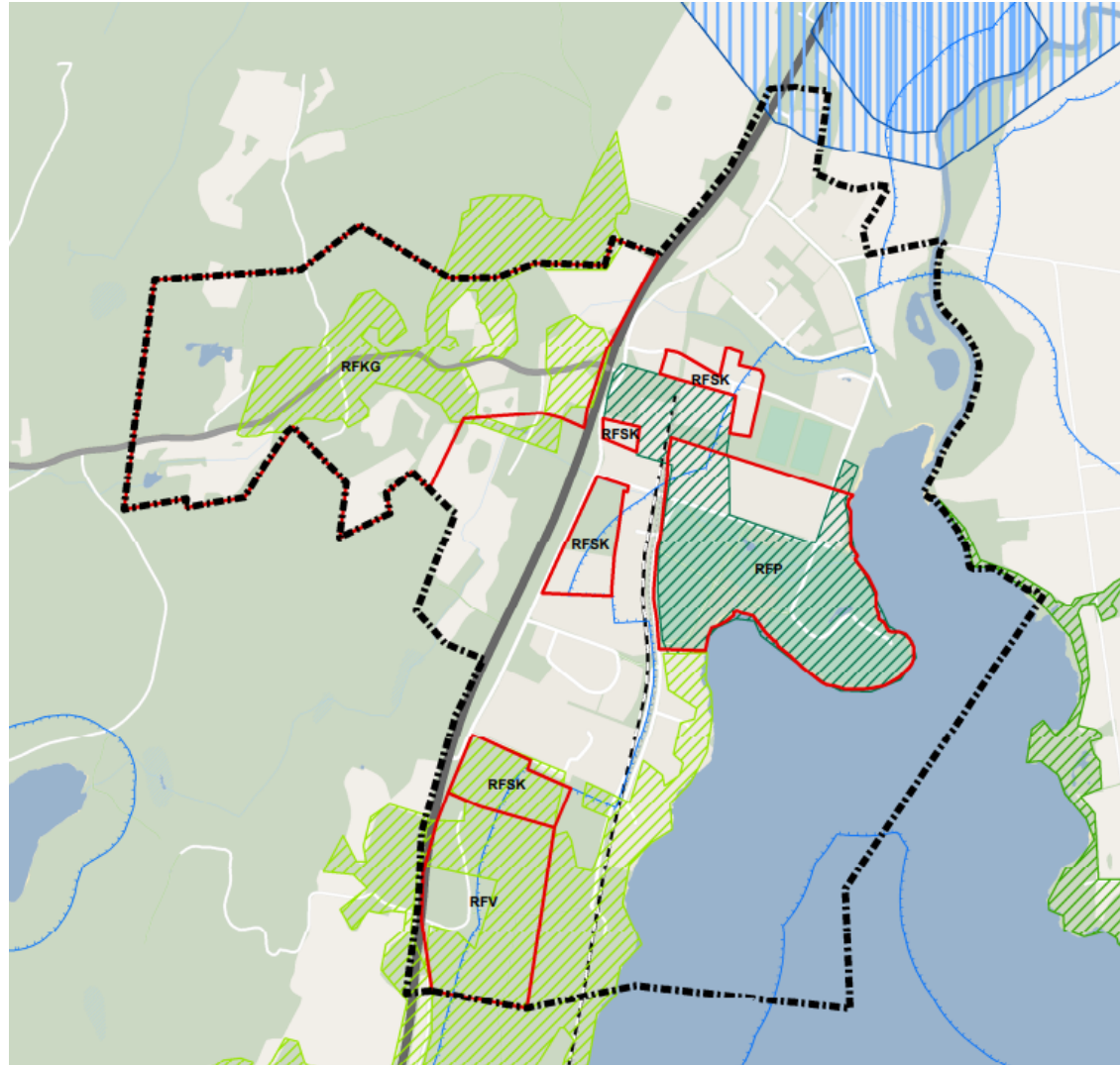
Figur 7. RFOB - Kulturmiljö där områdesbestämmelser bör tas fram; RFB – Tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder; RFUJB – Utredningsområde jordbruk, bebyggelseutveckling; RFN – Närrekreation.



3.2.3 Gräfsnäs

Det finns fem identifierade områden i Gräfsnäs utpekade för utbyggnad av småhus. Det är dock viktigt att ta stor hänsyn till kulturmiljön i dessa områden; särskilt i fyra av dem bör en sparsam komplettering av bostäder prioriteras. Det finns ett större område där tillägg av småhus kan vara mindre komplicerat, men hänsyn till den befintliga strukturen och bebyggelsen i orten är fortfarande nödvändig, vilket bör vara det mest grynsamma området för komplettering av småhus. Det bör även noteras att delar av de utpekade områdena omfattar jordbruksmark.

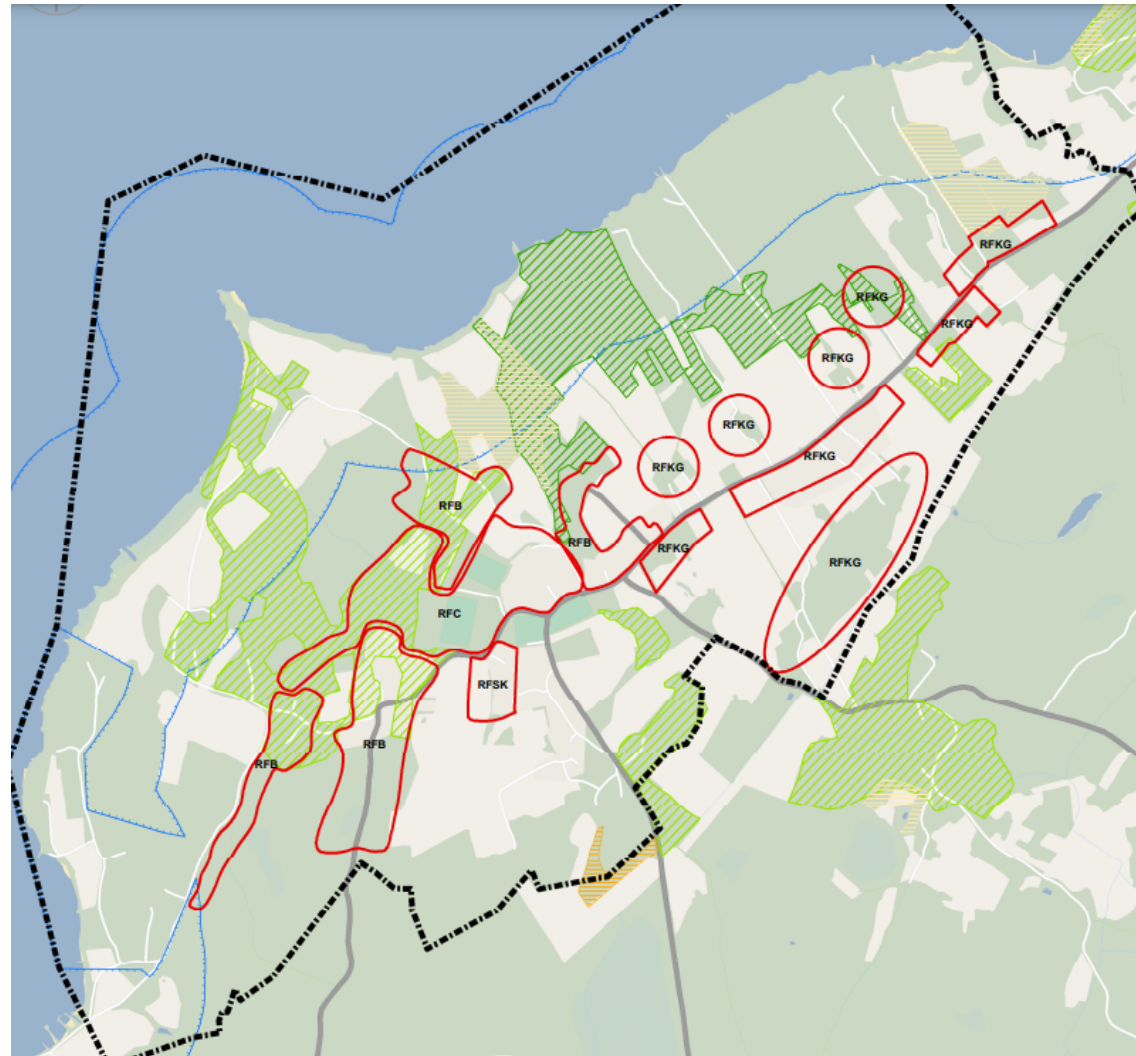
Figur 8. RFKG - Komplettering bostäder, ekonomibyggna, gårdslänkande struktur; RFSK – Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön; RFUB – Utredningsområde huvudsakligen bostäder.



3.2.4 Långared

I översiktsplanen rekommendationer för Långared tätort finns fyra områden som är utpekade för tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder. Områdena ligger både på mark som är skog och åker. Utöver det finns tio områden som är utpekade som komplettering bostäder, ekonomibyggnad med gårdsliknande struktur. De områden som inte utgörs av jordbruksmark anses generellt mer lämpliga för småhusbebyggelse i Långared.

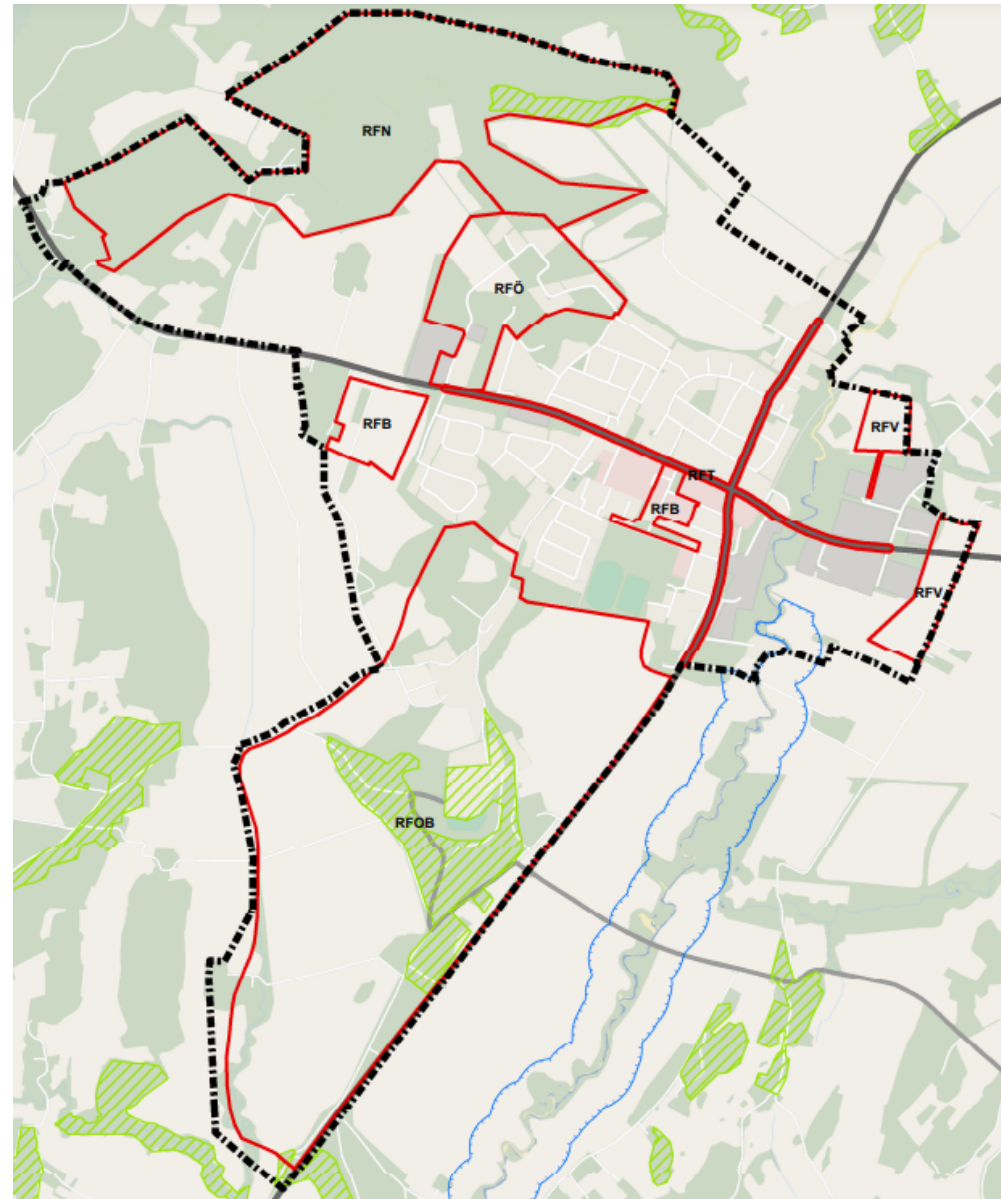
Figur 9. RFKG - Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdsliknande struktur; RFB- Tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder; RFC- Centrum.



3.2.5 Sollebrunn

I översiktsplanens rekommendationer för Sollebrunn tätort finns två utpekade områden för tätortsbebyggelse, huvudsakligen bostäder. Ett av dessa områden ingår i en pågående detaljplan, medan det andra ligger på jordbruksmark. Ett område är även definierat som område för översyn av natur, bostäder och verksamhet. Marken runt om övriga Sollebrunn utgörs av jordbruksmark eller områden avsedda för närrökreation eller kulturmiljö där områdesbestämmelser bör tas fram. Det område som är definierat för översyn kring natur, bostäder och verksamhet kan vara en potentiell plats för småhus, förutsatt att nödvändig översyn görs.

Figur 10. RFOB - Kulturmiljö där områdesbestämmelser bör tas fram; RFB- Tätortsbebyggelse huvudsakligen bostäder; RFN- Närrökreation; RFÖ - Översyn- mot grönyta, bostäder och verksamheter

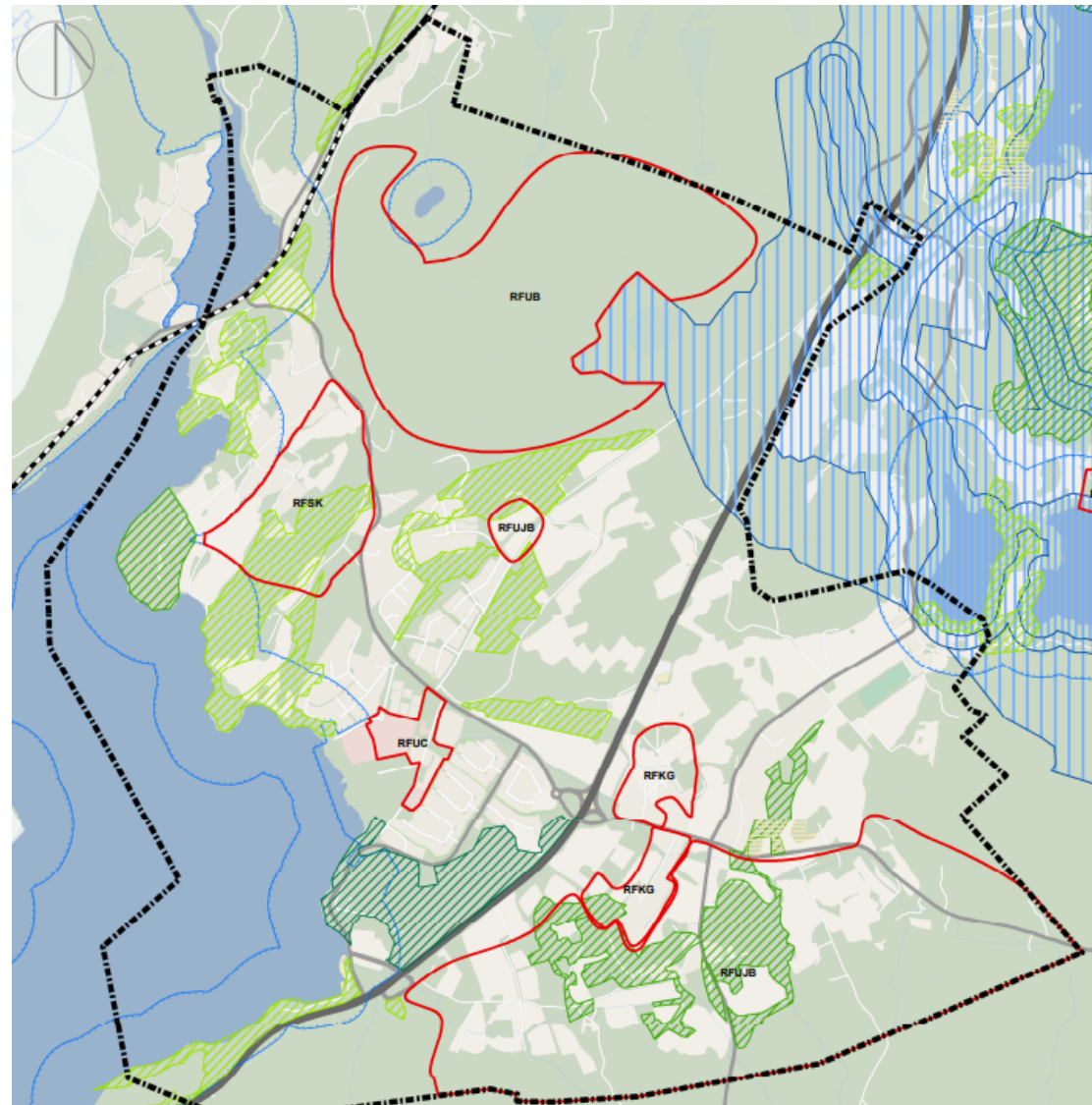


3.2.6 Norsesund, Ingared, Hemsjö,

I översiktsplanen rekommendationer för området finns det ett område som är utpekade om utbredningsområde huvudsakligen bostäder. Övriga fem utpekade områden ligger mer centralt inom tätorten och klassificeras som områden komplettering bostäder, ekonomibyggnader, gårdslignade struktur sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön samt, utredningsområde jordbruk/bebyggelseutveckling.

För området krävs troligtvis någon form av strategisk planeringsinsats innan detaljplanearbete kan påbörjas.

Figur 11. RFKG - Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdslignande struktur; RFSK – Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön; RFUJB – Utredningsområde jordbruk, bebyggelseutveckling; RFUB – Utredningsområde huvudsakligen bostäder; RFUC - Utredningsområde centrum.

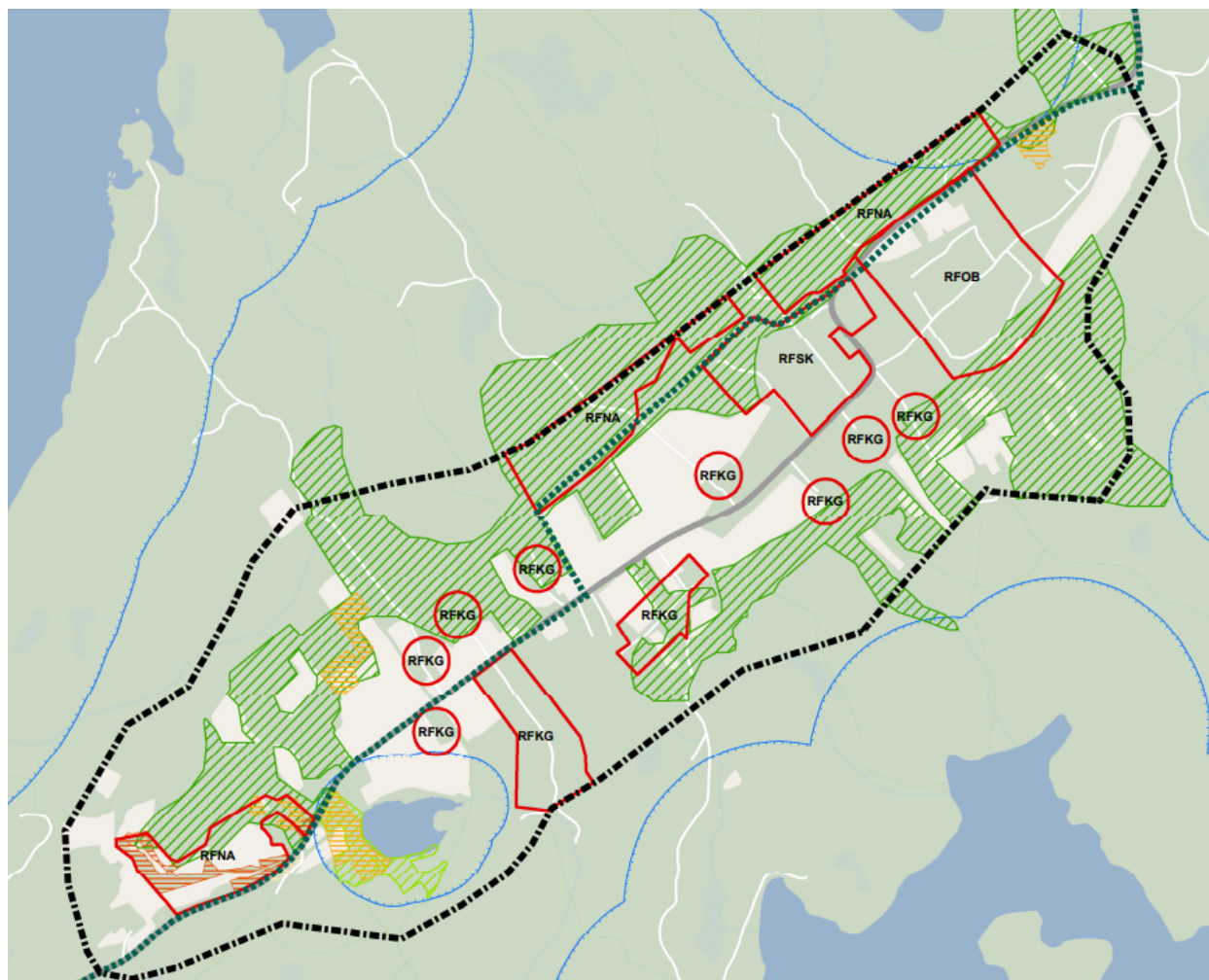


3.2.7 Ödenäs

I översiktsplanen för Ödenäs tätort finns åtta områden utpekade med rekommendationen Komplettering bostäder, ett område utpekat som Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön och Kulturmiljö där områdesbestämmelser bör tas fram.

Sammanfattningsvis är de mest gynnsamma platserna för byggnation av småhus de områden som rekommenderas för komplettering av bostäder, med särskild hänsyn till de riktlinjer som anges för kulturmiljön samt jordbruksmark.

Figur 12. RFNA -Natura 2000 och andra områden med värdefull natur; RFKG - Komplettering bostäder, ekonomibyggnad, gårdsliknande struktur; RFSK – Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön; RFOB - Kulturmiljö där områdesbestämmelser bör tas fram.



3.3. Alingsås stads omland

Alingsås stads omland i detta arbetet är klassificerat på likartat sätt som omnejden till de andra tätorterna i kommunen, och utgörs alltså på en radie av 500 meter från befintlig tätort.

Till skillnad från kommunens övriga tätorter är centralortens omgivning mer komplex att omhänderta inom ramen för detta arbete. Detta både då befintlig översiktsplan pekar ut vissa områden som idag är landsbygd utanför staden som framtida utbyggnadsområden för staden, men även då framtida översiktsplan eventuellt kommer att behöva utreda och ianspråkta områden som idag ligger strax utanför staden för specifika syften.

Därmed är det inom ramen för detta arbetet inte rimligt att föregå en mer djuplodande och gedigen analys av de områden som angränsar till Alingsås stad, främst för att inte föregå kommande översiktsplan och andra strategiska arbeten som berör dessa ytor.

4. Sammanfattning

4.1. Slutsatser

Det finns tillgång på ytor på landsbygden med fördelaktiga förutsättningar för tillskapande av friliggande småhus som kan tillskapas av enskilda aktörer genom avstyckning, förhandsbesked och bygglov.

Nära och i våra landsbygdstätorter finns viss tillgång på ytor som är utpekade i översiktsplan som är möjliga att tillskapa småhus på. Ett stort antal av dessa ligger dock på jordbruksmark eller har andra förutsättningar som kan försvåra, men inte nödvändigtvis omöjliggöra, tillskapande av småhus genom i huvudsak detaljplan och i viss mån med enbart bygglov. Mer komplexa planeringsförutsättningar i många fall, så en tidig dialog med kommunen kring genomförbarhet är att rekommendera.

Kring Alingsås stad är det för komplext och vi kan inte utreda frågan inom ramen av detta arbete, hänskjuts till kommande ÖP.

Slutligen är det även viktigt att betona att varje enskild plats lämplighet för småhus avgörs i ett bygglov eller en detaljplan som utgår från den specifika platsens lämplighet och förutsättningar. Detta dokumentet är endast en övergripande kartläggning över vilka större ytor som är mer eller mindre fördelaktiga för småhusbebyggelse utifrån avgränsade faktorer.

4.2. Fortsatt arbete och rekommendationer

Framtida ny översiktsplan för Alingsås kommun behöver utgöra ett tydligare underlag för förutsättningar för landsbygdsutveckling än vad ÖP 2018 är, och exempelvis ange tydligare inriktningar för olika delar av kommunen såväl som att utgöra ett tydligare underlag för handläggning av bygglov för småhus.

Detta arbete identifierar fördelaktiga ytor för småhusbyggnation på landsbygden i Alingsås kommun. För att ytterligare underlätta småhusbyggande på landsbygden rekommenderar vi att information om processen kring förhandsbesked och bygglov kommuniceras tydligare, så privata markägare får godare förutsättningar.