



Foto: MSB

Områdesbestämmelser för del av

STRÄCKÅS

Marbäcks och Ulricehamns församling
Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Diarienummer: KS 2012.0095

Upprättad: 2013-10-25

Reviderad: 2014-10-17

Reviderad: 2015-04-01

Granskningshandling

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST kommun@ulricehamn.se

BESÖKSADRESS Bogesundsgatan 22 POSTADRESS 523 86

Ulricehamn

WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

1. Förord	
2. Inledning	
2.1. Syfte	2
2.2. Bakgrund	2
2.3. Planprocessen	2
2.4. Planområde	3
2.5. Upplägg	4
3. Områdets utveckling	
4. Planområdets förutsättningar	
4.1. Markägförhållanden	7
4.2. Befintlig markanvändning	8
4.3. Tillgänglighet och kommunikationer	9
4.4. Rekreation, turism och friluftsliv	10
4.5. Kulturmiljövärden	10
4.6. Naturvärden	11
4.7. Geologiska förhållanden	12
4.8. Landskapsbild	12
4.9. Teknisk försörjning	13
4.10. Hälsa och säkerhet	13
5. Tidigare ställningstaganden	
5.1. Översiktsplan	14
5.2. Fördjupad översiktsplan	14
5.3. Områden med byggnadsreglerande bestämmelser	14
6. Analys	
6.1. Karaktärsskapande element	15
7. Föreslagen markanvändning	
7.1. Motiv till möjlig placering av ny bebyggelse	28
7.2. Motiv till områden som ej bör bebyggas	28
8. Utformning av bebyggelse	
8.1. Tomtens avgränsning	30
8.2. Trädgård och mark	30
8.3. Material	30
8.4. Detaljer	31
8.5. Komplementbyggnader	31
8.6. Byggnadsvolymer	31
9. Arbetsgrupp	

1. Förord

I den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn står det att: *Sträckås är en stadsnära landsbygd. Det planeras ingen ny samlad bebyggelse i området. Enstaka kompletterande byggnader kan tillåtas. Hänsyn ska tas till naturvärdena vid byggnation genom placering i mindre känsliga delar.*

Med anledning av tidigare bygglovansökningar och de närboendes synpunkter gav kommunstyrelsen förvaltningen i uppdrag att upprätta områdesbestämmelser för att frågorna angående området Sträckås och dess utveckling behövde belysas.



2. Inledning

2.1. Syfte

Syftet med arbetet är att reglera byggnationen för att kunna bevara och förstärka områdets speciella karaktär.

2.2. Bakgrund

Under de senaste 10 åren har en del nya byggnader tillkommit i området. De fördelar området erbjuder med närhet till staden och den service som finns här i kombination med lantlivets tystnad och idyll har skapat ett visst bebyggelsetryck. För att möta detta behövs ett planredskap för att bedöma förfrågningarna utifrån. Frågor att ta ställning till och belysa:

- Hur många fler hus tål området?
- Var kan man bygga, det är viktigt att vara rädd om de naturvärden som finns.
- Vägen, med bibehållen standard, kan den förbättras?

Avsikten är att områdesbestämmelserna ska vara vägledande vid bygglovsprövning och förfrågningar om förhandsbesked.

2.3. Planprocessen

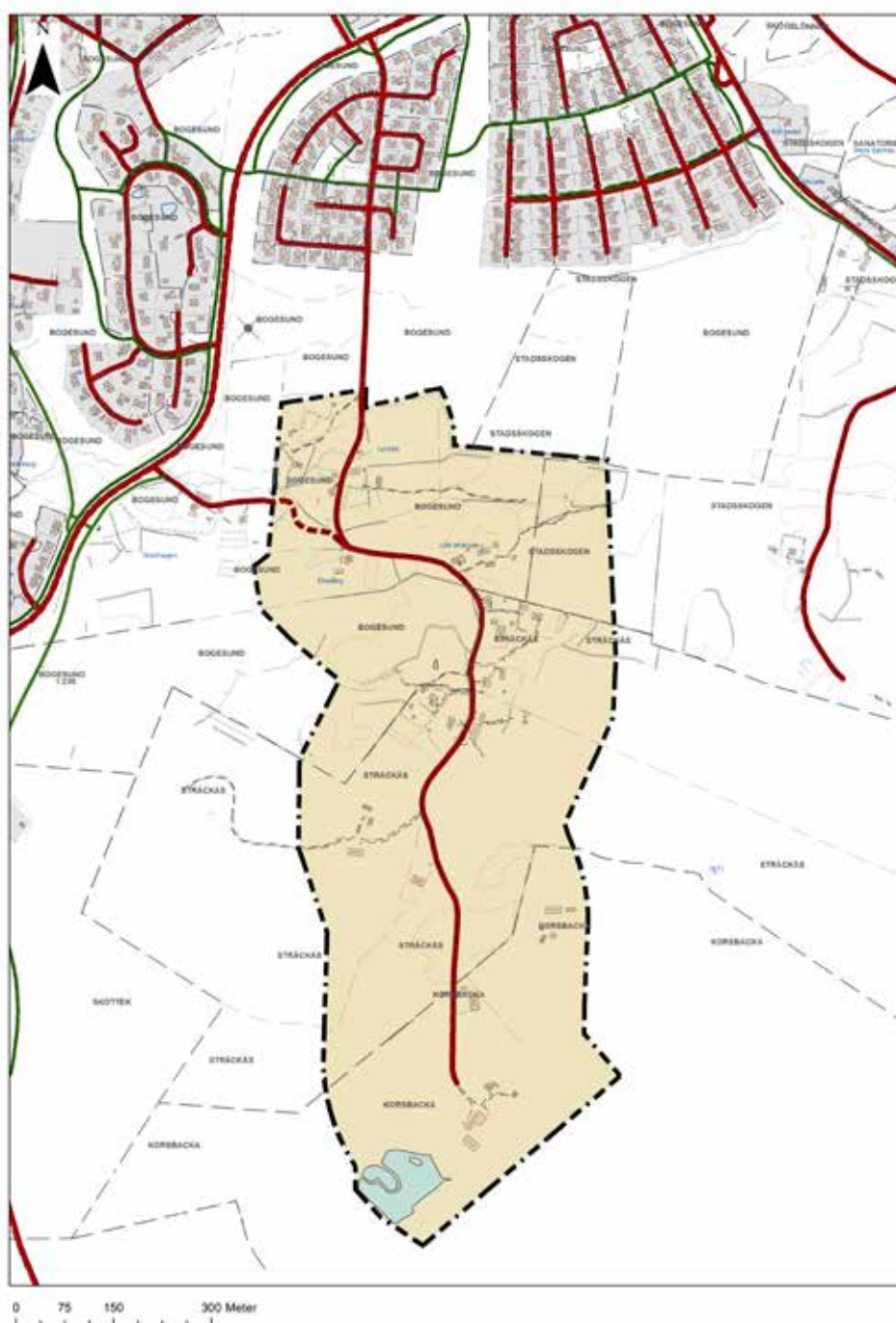
För ett begränsat område som inte omfattas av detaljplan kan områdesbestämmelser antas för att säkra de värden i ett område som anses värdefulla och för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås. Planprocessen är den samma som för en detaljplan med normalt planförfarande med samråd, granskning och antagande. Beräknas kunna vara klart i slutet av 2015.



2.4. Planområde

Planområdet ligger strax söder om centralorten Ulricehamn. I närheten finns även villaområdet Fredriksberg, planlagt för bostäder på 1970-talet och som man åker genom för att komma till Sträckås. Planområdet berörs i norr och väst av arbetet med ett planprogram för Granhagen som pågår och beräknas vara klart under 2015. Här handlar det främst om att kartlägga ett större område för att hitta områden som är lämpliga för bostadsbebyggelse för att senare upprätta detaljplaner för dessa.

Den del av Sträckås som områdesbestämmelserna berör kan beskrivas som stadsnära landsbygd där bebyggelsen ligger utspridd utmed en väg, Sträckåsvägen som sträcker sig i nord-sydlig riktning och upphör i söder som bilväg för att sedan övergå i promenadväg/vandringsled.

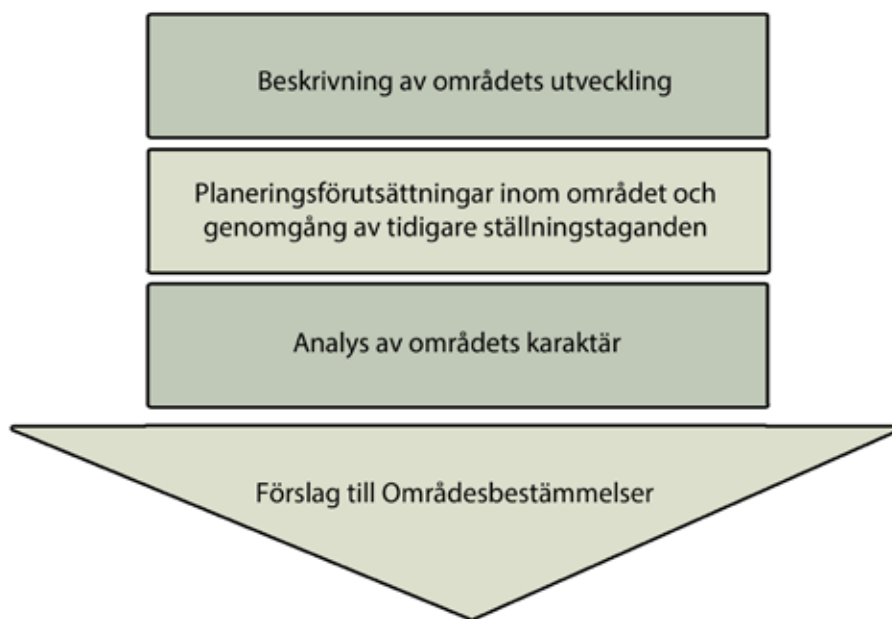


2.5. Upplägg

Först görs en beskrivning av områdets utveckling, sedan de planeringsförutsättningar som finns inom området samt en genomgång av tidigare ställningstaganden.

Därefter görs en analys av områdets karaktär och denna får ligga till grund för ställningstagande om vad som är viktigt att bevara och ta hänsyn till vid förändringar.

Med dessa förutsättningar ges sedan förslag till områdesbestämmelser med betoning på bebyggelseutveckling.

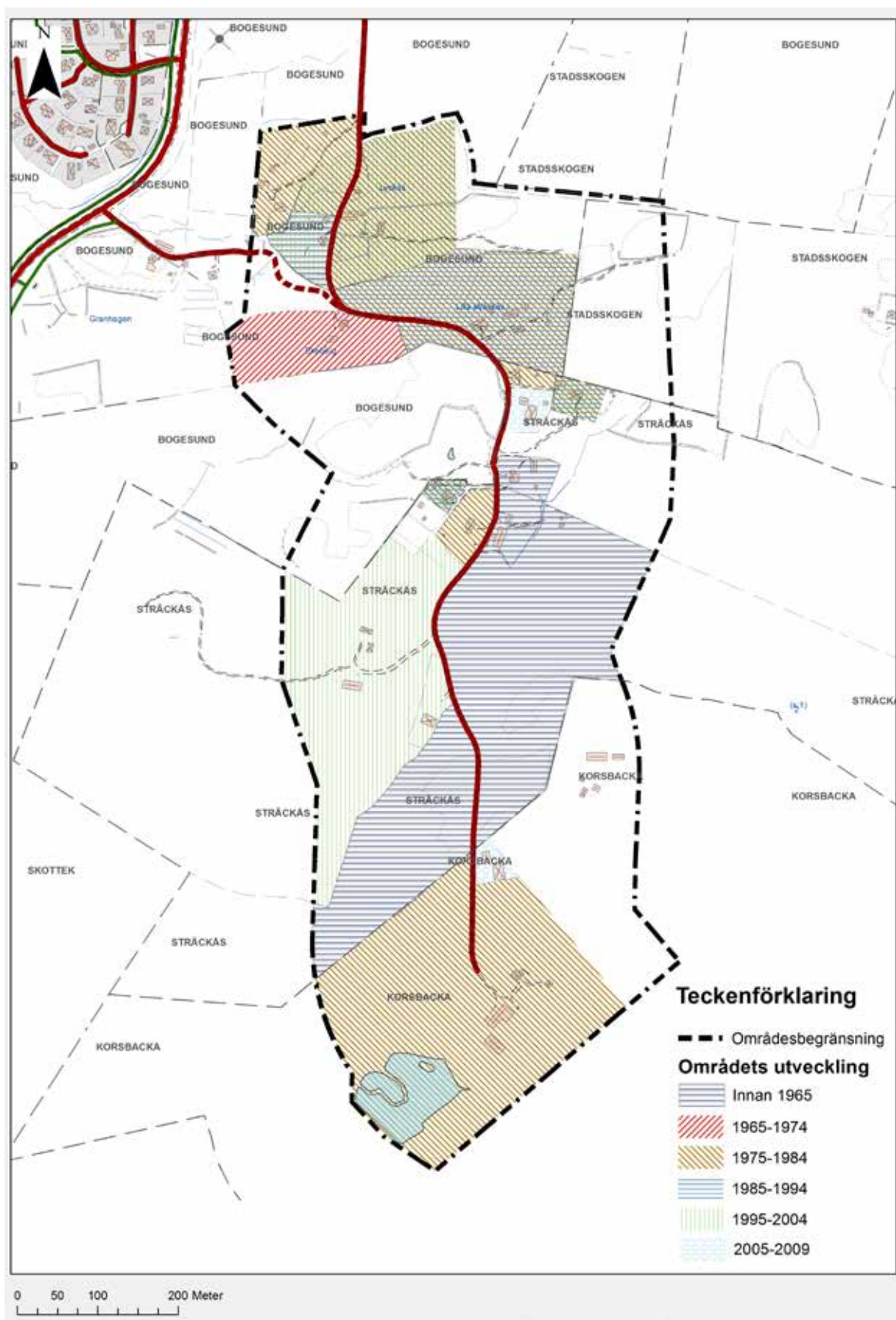


3. Områdets utveckling

Den mesta av bebyggelsen har tillkommit under 1900-talet.

Mellan åren 1965-2009 har ett antal bostadshus genomgått förändringar i form av ombyggnad och tillbyggnad. Tre nya bostadshus har tillkommit under 2000-talet, ett positivt förhandsbesked för ett nytt bostadshus har lämnats och bygglov för detta har beviljats under året. Totalt finns ca 20 bostadshus inom området.

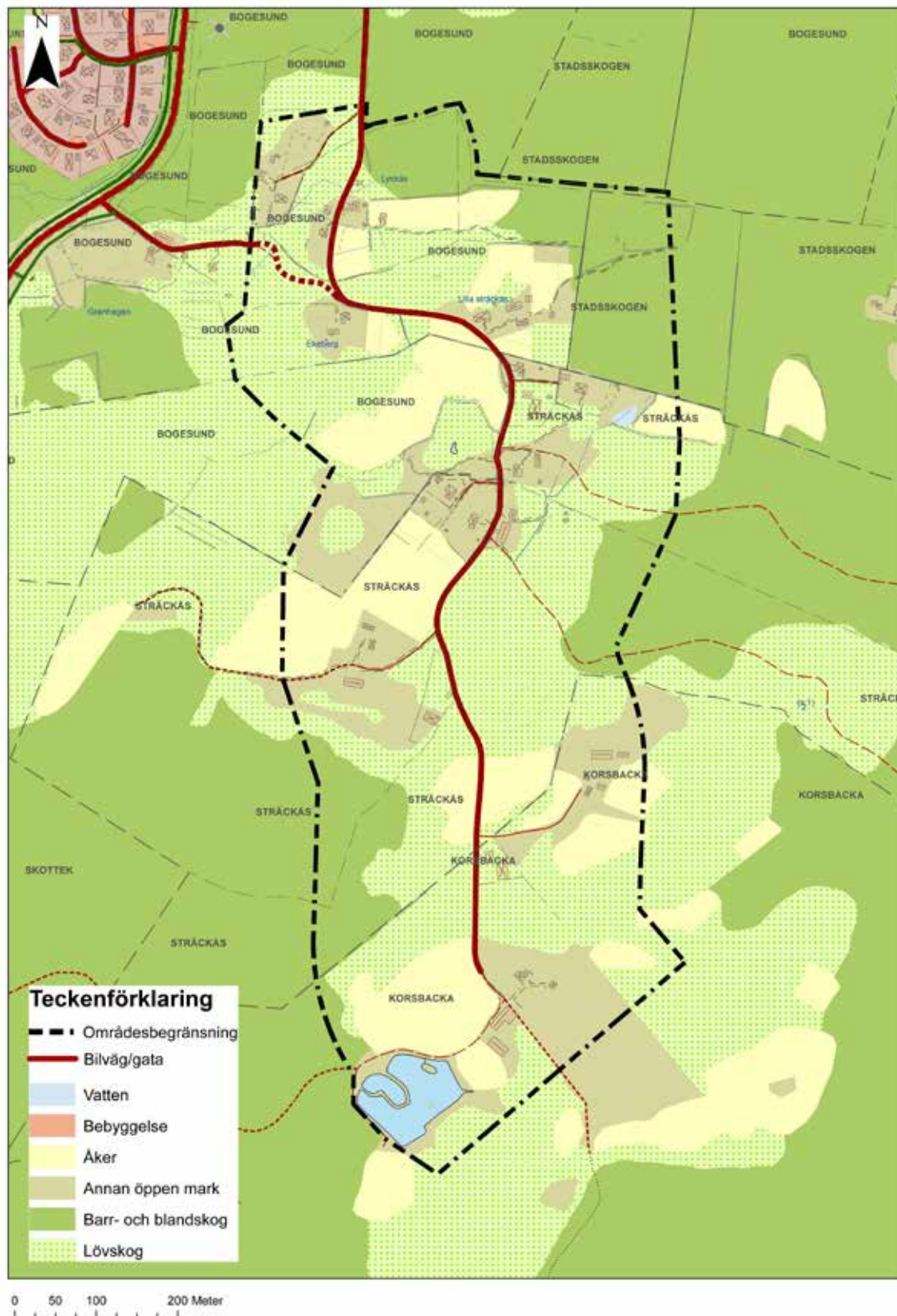






4.2. Befintlig markanvändning

Ett fåtal jordbruksfastigheter finns i området varav ett är aktivt med odling och betande djur på egen och arrenderad mark. Jordbruksmark med omväxlande öppen mark för åker och bete samt spridd bebyggelse mest som enstaka hus. Lövskog förekommer rikligt samt enstaka partier med gran- och blandskog.



4.3. Tillgänglighet och kommunikationer

Det finns bara ett sätt att ta sig till området med bil och det är från norr, via Tre Rosors väg.

Tillgång till kollektivtrafik finns på Tre Rosors väg. Närmaste busshållplats ligger på ett avstånd av ca 600 m.



4.4. Rekreation, turism och friluftsliv

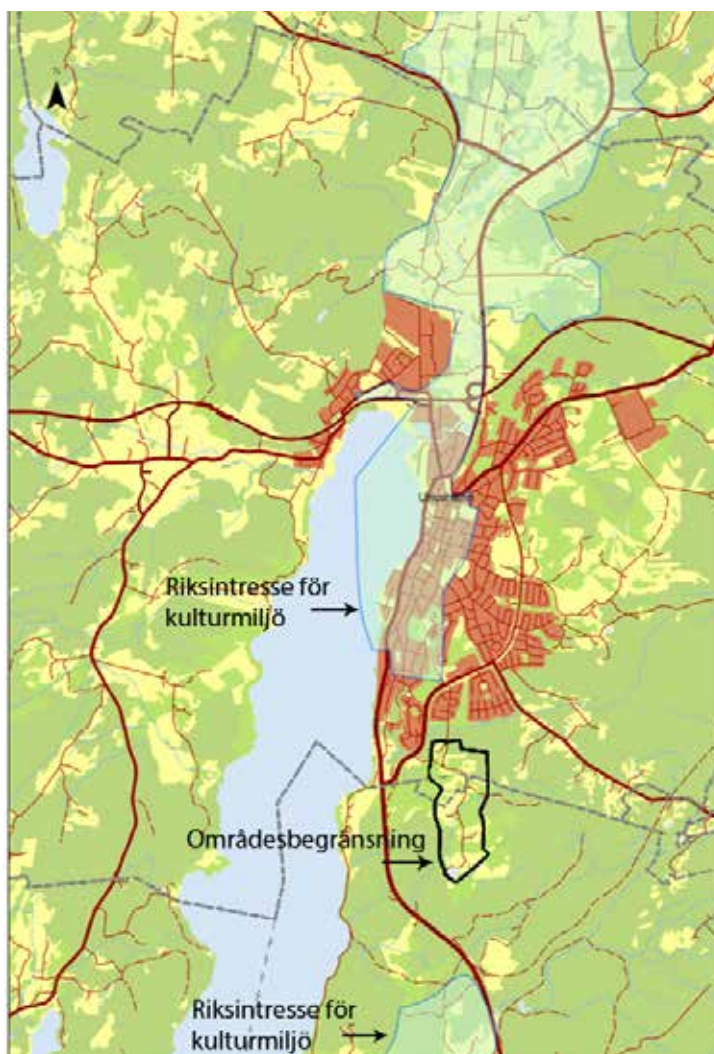
Området används flitigt av ulricehamnare som promenadstråk då omgivningarna är natursköna och Sträckåsvägen naturligt ansluter till promenadvägar både i norr och söder.



4.5. Kulturmiljövärden

Bebyggelsen och landskapet i samverkan berättar om den historiska utvecklingen och detta bidrar till ett högt kulturhistoriskt värde. Detta är viktigt att beakta vid förändringar inom området.

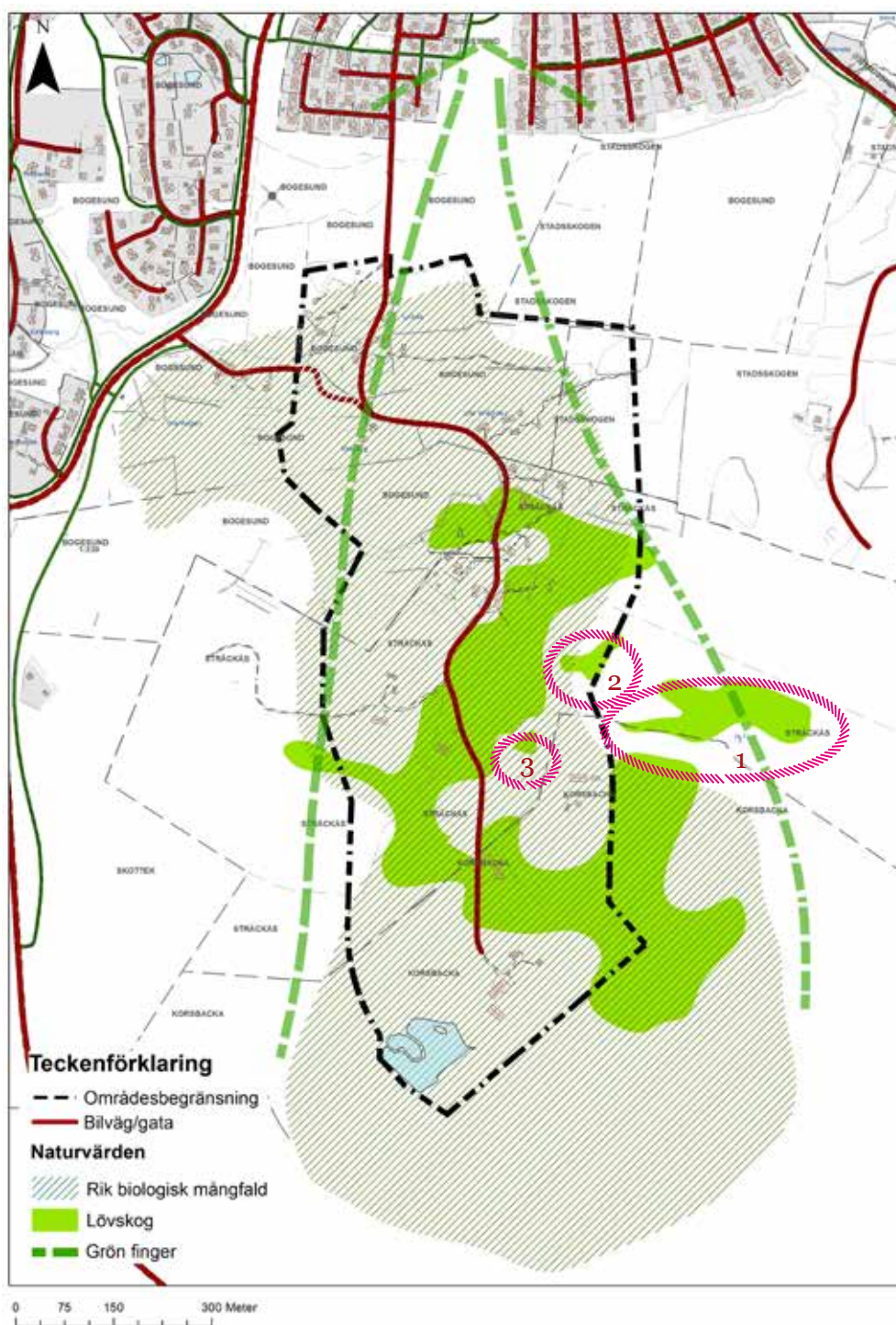
Inga kända fornlämningar finns i området men det finns gott om skyddsvärda kulturelement såsom stenmurar, odlingsrösen, lövträdsdungar och andra rester av den odlingsstruktur som präglat området.



4.6. Naturvärden

Med tanke på skogsstrukturen i Ulricehamns kommun som till största del består av granskog blir bevarandet av lövskog än viktigare. Inslaget av lövskog i form av dungar och enstaka lövträd är stort i området.

Delar av lövskogsområdena har tillmätts ett högre naturvärde genom inventeringar och här finns en nyckelbiotop (1) och 2 st naturvärdesobjekt (2 och 3). Området ingår som helhet i värdetrakten för lövskog vid Åsunden- Yttre Åsunden och Sämsjön.



4.7. Geologiska förhållanden

Området ligger på en höjdrygg som sträcker sig i nord-sydlig riktning med sluttningar både mot öster och väster.

Området domineras av morän med fläckar av tunt jordtäckte eller berg i dagen. Det stora inslaget av klippallövskogar tyder på att grundvattnet bitvis är ytligt.

4.8. Landskapsbild

Viktiga element i landskapet är vägen som slingrar genom området med anslutande tillfartsvägar och odlingslandskapet präglad av öppet åker- och beteslandskap samt inslagen av lövskog. Mötet mellan olika landskapskaraktärer, öppet landskap och skog, jordbruksmark och bebyggelse är också bidragande till landskapsbilden.

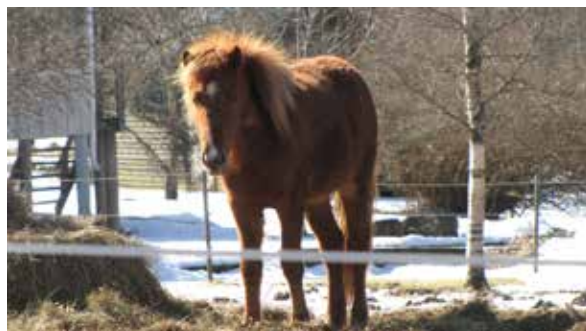


4.9. Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter har idag enskilt vatten och avlopp. Kommunen har idag inga planer på att bygga ut något kommunalt vatten och avlopp i området. Positivt är om lösningarna för enskilt vatten och avlopp går att samordnas för mindre grupper. I samband med fiberdragning planerar Ulricehamn Energi AB för kabelfiering av elnätet med ny markstation (trafo) i området.

4.10. Hälsa och säkerhet

Djurhållningen inom området är en viktig del av områdets karaktär och är viktig att behålla. Skyddsavstånd till bostäder bör hållas i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. För mindre häststall med mellan 1-10 hästar gäller att ett skyddsavstånd på 100 m bör hållas från stall och gödselhantering och 50 m från område där hästar vistas. Några större djurstallar finns inte inom eller i anslutning till området.



Risken för förekomst av markradon är normal.

Planen föreslår ej åtgärder av en omfattning som medför att miljökvalitetsnormerna kan antas överskridas.

6. Analys

För att klargöra vad som är viktigt att ta hänsyn till vid områdets framtida utveckling görs en analys av områdets karaktär och de element som skapar denna.

Översiktligt präglas området av två karaktärer, det öppna odlingslandskapet och lövskogsområden som tillsammans ger en kontrast mellan öppet och slutet. Andra viktiga beståndsdelar är den väg, Sträckåsvägen som går genom området samt befintliga byggnader.

6.1. Karaktärsskapande element

Lövskog



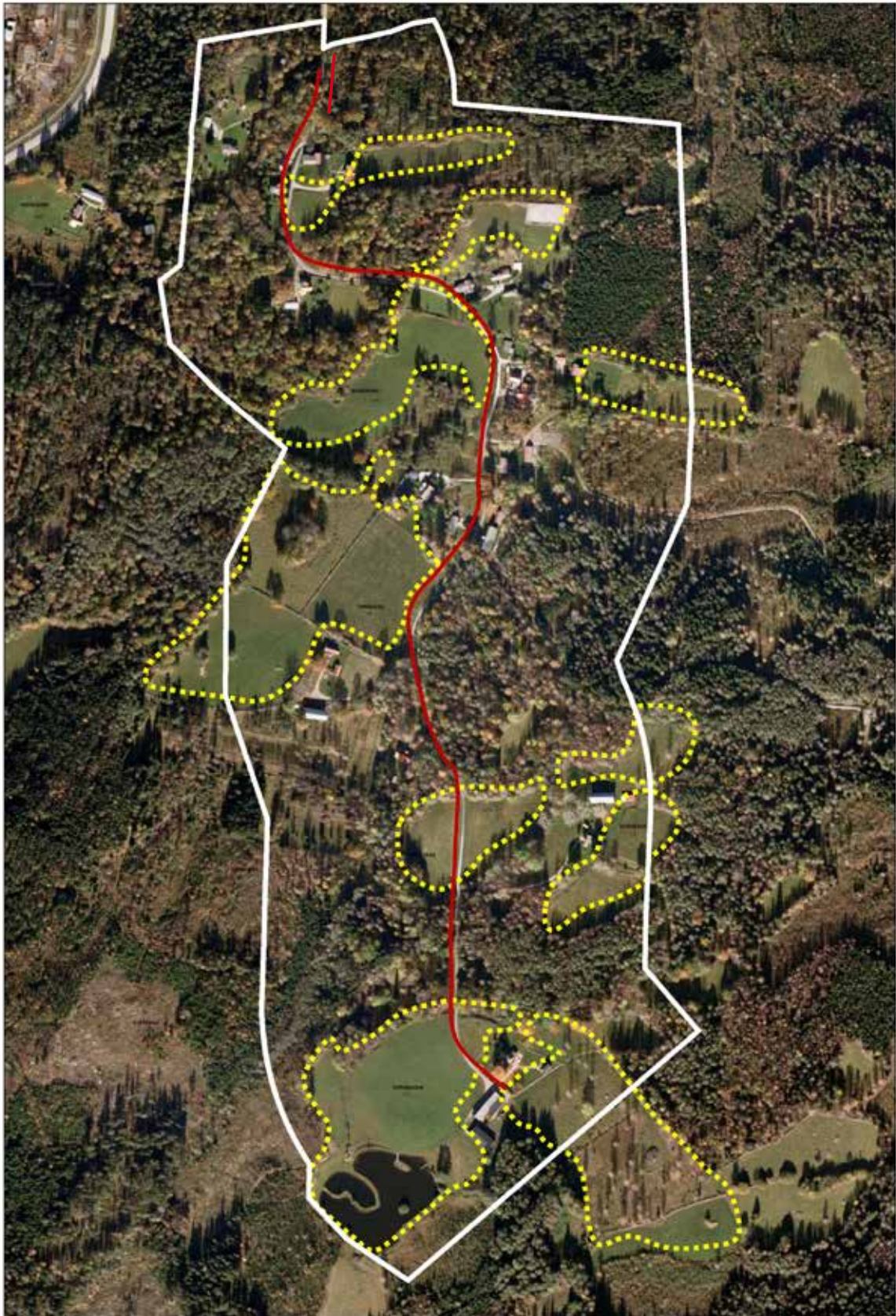
Vägen

En enkel asfalterad väg som slingrar sig genom området, följsam mot terrängen, från vilken alla hus nås. Mötesplatser finns på några ställen.



Kontrasten mellan öppet och slutet

Kontrasten mellan öppet och slutet är viktig för upplevelsen av området. Detta skapar en variation och påverkar möjligheten till utblickar.



Avgränsning av tomten

Avgränsning av tomten är viktig för samspelet mellan landskap och bebyggelse. Vegetation i form av stora träd och lövhäckar förankrar bebyggelsen i landskapet.

□ Trästaket



□ Trådstaket



□ Trädrida



□ Lövhäckar

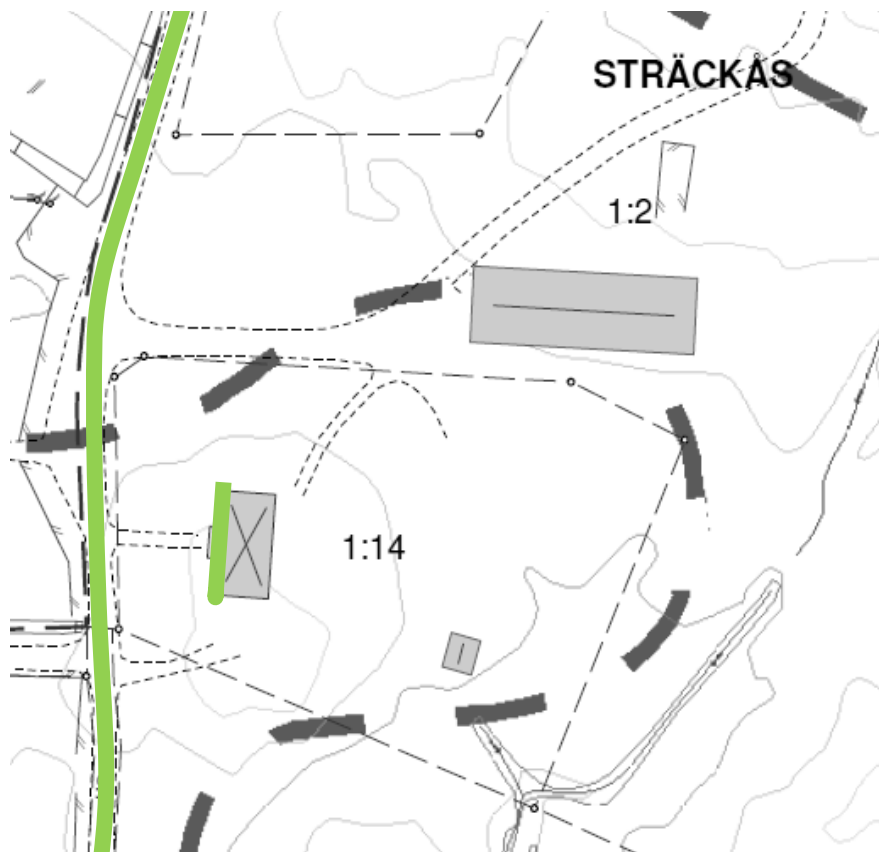


□ Stenmurar

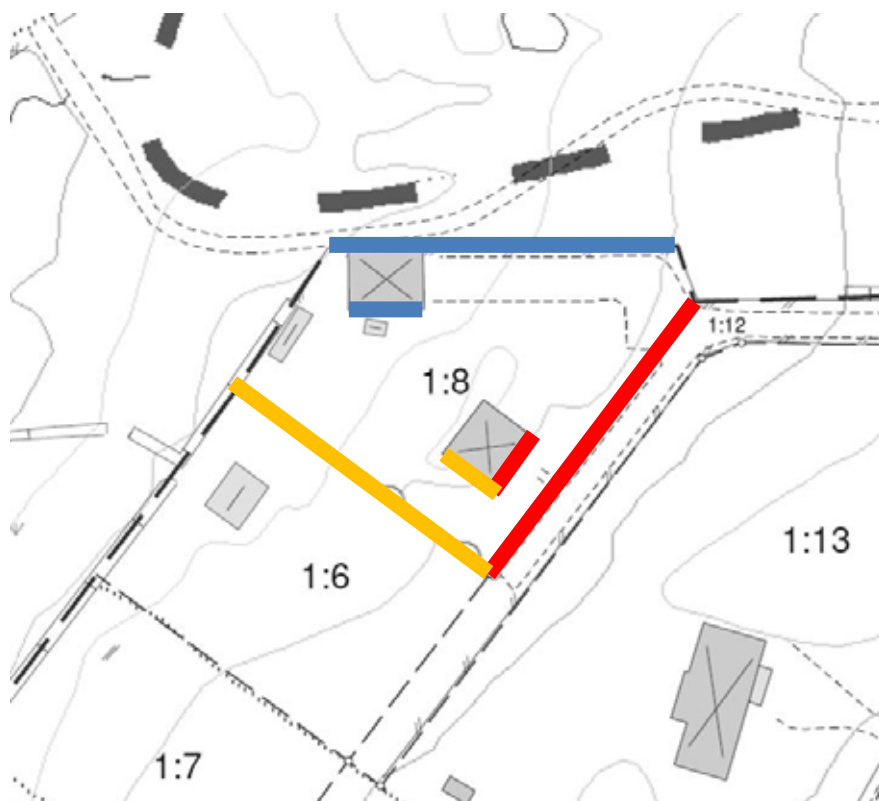


Placering och orientering av byggnader

- Längs med väg



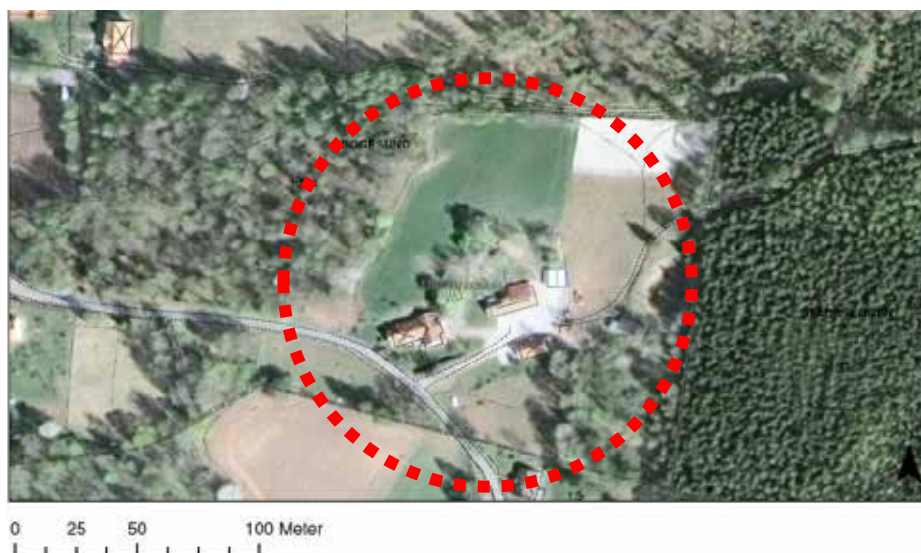
- En sidan parallell mot fastighetsgränsen



Bebyggelsen

- Gård, boende ofta i kombination med någon form av djurhållning, där bostadshuset ett eller flera och komplementbyggnaderna tillsammans bildar en grupp runt en gårdsplan.

Lilla Sträckås



Korsbacka 1:12



Korsbacka 1:12



- Enstaka hus längs väg ,bostadshus med entrésidan mot vägen, ofta kombinerat med en eller flera komplementbyggnader som garage och gäststugor. Vanligast i området är enstaka hus längs med vägen, orienterade med entrésidan mot vägen, alternativt med ena sidan parallell med tomtragrensen.

Sträckås 1:14



- Indraget, Husen kan också ligga en bit indragna från vägen

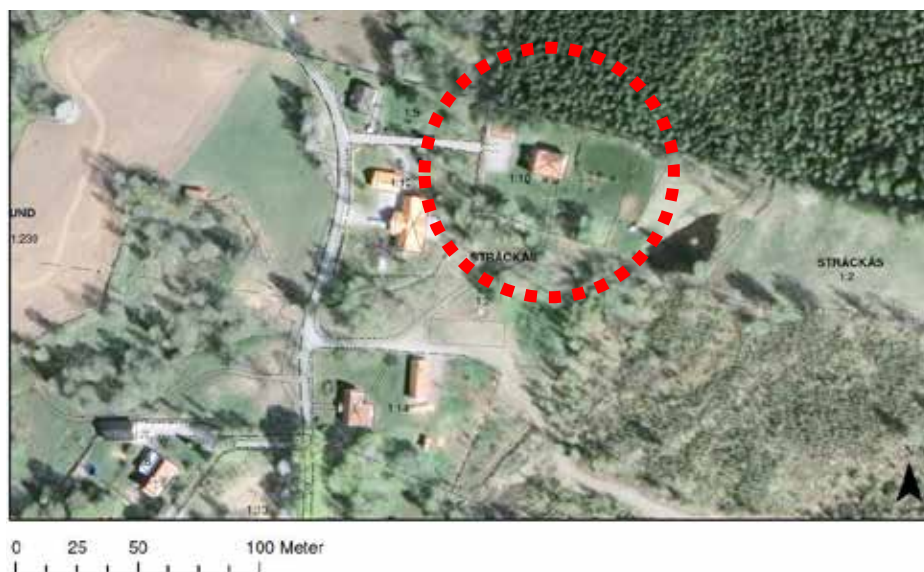
Sträckås 1:11



Sträckås 1:10



Sträckås 1:10



- Klungan, det förekommer även att dessa ligger i grupp utmed en avstickare av vägen. Nackdelen blir då en koncentration av vatten och avlopp, mer trafik och insyn. Fördelen är att det blir färre utfarter mot Sträckåsvägen.



Sträckås 1:5
Sträckås 1:12
Sträckås 1:10



Detaljer

□ Fasader



□ Fönster





□ Verandor, Entréer



□ Komplementbyggnader

Garage



Ladugård



Förråd



Växthus





Lusthus



7. Föreslagen markanvändning

Till grund för förslaget till områdesbestämmelser ligger en sammanvägning av de intressen som redovisats under planeringsförutsättningar, tidigare ställningstaganden samt vad som framkommit i analysdelen.

Området bör även i fortsättningen vara ett i huvudsak öppet jordbrukslandskap med gles, spridd bebyggelse där karaktären bibehålls. För att bevara de natur- och kulturvärden som finns i området är det viktigt att området betas, betande djur bidrar till att hålla landskapet öppet. Området har betydelse för djur- och växtliv samt har i sig ett kulturhistoriskt värde.

För att behålla områdets karaktär bör man vara restriktiv till ny bebyggelse och även mot förändringar av befintlig bebyggelse.

Sträckåsvägen är idag en enkel asfalterad väg med en standard som begränsar trafikmängden. De flesta husen har utfart direkt mot denna. Av trafiksäkerhetsskäl bör utfarterna samordnas, gäller främst för ny bebyggelse. Det ska vara möjligt att använda vägen för promenader även i fortsättningen.

7.1. Motiv till möjlig placering av ny bebyggelse

Med hänsyn till områdets karaktär och till dagens situation är det nödvändigt att begränsa antalet nya tillkommande hus.

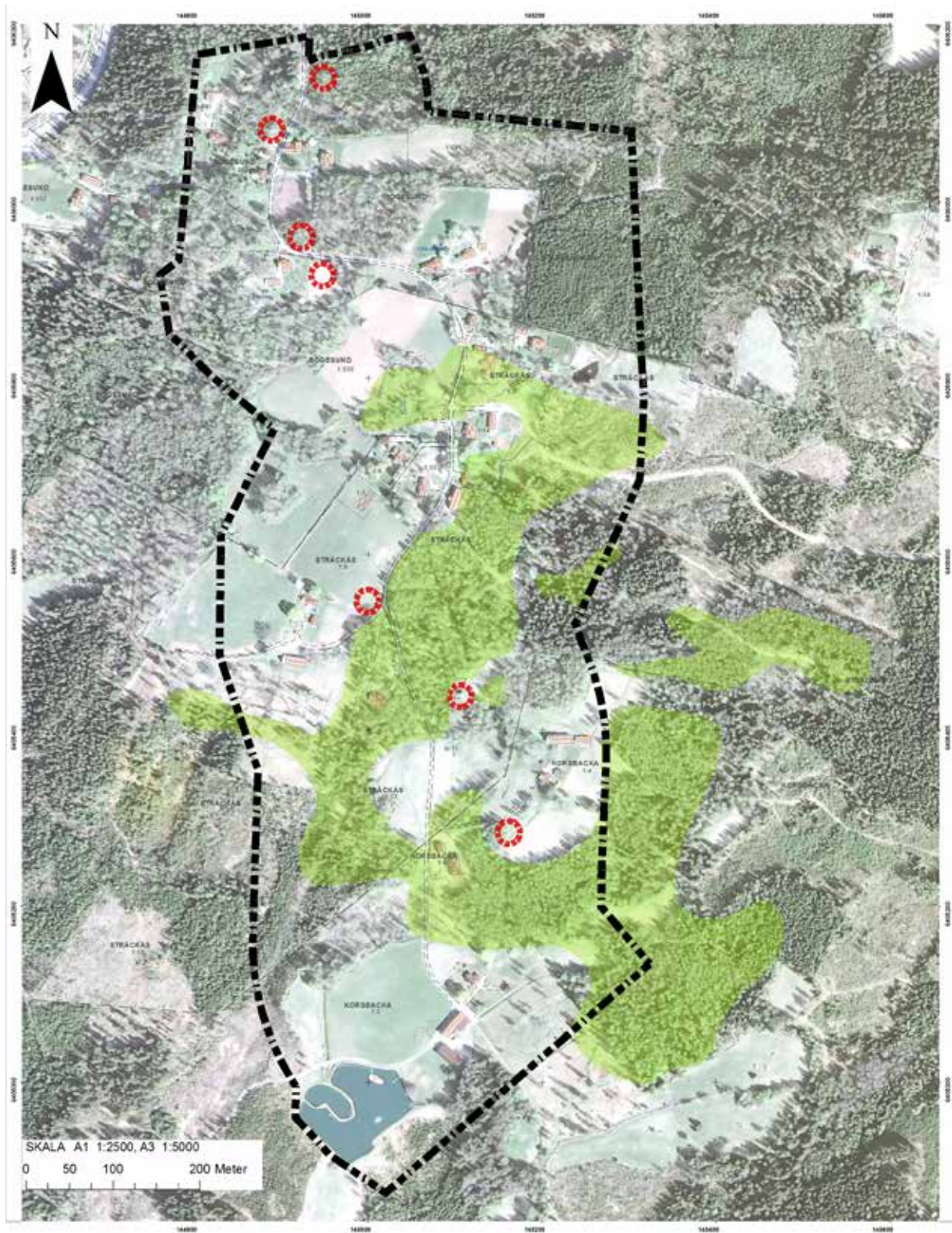
Tillkommande bebyggelse placeras i nära anslutning till vägen, främst i den norra delen med tanke på trafiksäkerhet och belastning på vägen samt på mark som inte står i konflikt med bevarandeintressen.

Vid uppförande av ny bebyggelse inom området ska denna utformas med stor hänsyn till områdets och bebyggelsens karaktär.

7.2. Motiv till områden som ej bör bebyggas

Lövskogspartierna är värdefulla ur natursynpunkt och som inslag i landskapsbilden och ska inte bebyggas. Värdefull åker- och betesmark är viktig för betesdriften och bör sparas för denna.

Möjlig placering av ny bebyggelse



8. Utformning av bebyggelse



Bebyggelsen inom området består till största del av trähus, målade i rött, både bostadshus och uthus. Tak av tegel eller betongpannor är vanligast. Sadeltak, spröjsade fönster, verandor, förstukvistar. Många av husen är väl bevarade med omsorgsfullt utformade detaljer. Renoveringar och tillbyggnader ska ske med varsamhet och val av färg och material ska anpassas till den tradition som råder.

Riktlinjer för ny- eller ombyggnad inom området:

8.1. Tomtens avgränsning

Den vanligaste avgränsningen av tomten är med ett staket, oftast i trä. Även häckar förekommer. Mur och plank förekommer sällan och då endast kortare sträckor eller i form av en stengärdsgård. En välkomnande grind blir en fin entré till huset.



8.2. Trädgård och mark

Träd och häckar av löv ger en bra inramning och skyddar mot vinden vilket ska beaktas vid nybyggnation. En mindrestensatt eller grusad yta passar in i miljön.



8.3. Material

Byggnadens material är en viktig del av husets uttryck. Lämpligt fasadmaterial är trä, gärna målade i falurött. Till taken passar det med tegel, betongpannor i rött, plåt och papp.



8.4. Detaljer

Detaljer utformade med omsorg är viktiga för helhetsintrycket av huset liksom utformning och placering av fönster och dörrar. Skorstenen, placerad inock är en viktig detalj på huset, utan den känns huset ofärdigt.



8.5. Komplementbyggnader

Garage, förråd och andra uthus kan tillsammans med bostadshuset skapa en fin helhet på tomten. Placeras gärna indragna en bit från vägen.



8.6. Byggnadsvolymer

Förhållandet mellan husets längd, bredd och höjd avgör tillsammans med takets lutning hur volymen uppfattas. Ett brett hus ger, med samma taklutning en högre totalhöjd och mycket tak i förhållande till fasad än ett smalt hus.

Mindre utbyggnader, såsom verandor, förstukvistar och uterum är vanliga i området. Nätta och väl utformade blir de inte dominerande på fasaden. För att undvika att en bostad med lite större boyta upplevs som klumpig kan den långsmala huvudbyggnaden kompletteras med en vinkelbyggnad med nättare mått.



Utformning av bebyggelse

<u>Avgränsning</u> Bostadshus	Trästaket	Trådstaket	Trädriddå	Lövhäck	Stenmur
Komplement byggnad	Trästaket	Trådstaket	Trädriddå	Lövhäck	Stenmur
<u>Placering</u> Bostadshus Komplement byggnad	Längs med väg	En sidan parallell mot fastighetsgränsen			
<u>Bebyggelseutformning</u> Bostadshus Komplement byggnad	Gård	Enstaka hus längs med väg	Indraget	Klunga	
<u>Vägg material</u> Bostadshus Komplement byggnad	Trä	Tegel	Puts		
<u>Färg på väggar</u> bostadshus	Faluröd	Linoljefärg	Gul	Vitt	
Komplement byggnad	Slamfärg	Faluröd	Gul	Vitt	
<u>Tak material</u> Bostadshus	Tegel	Papp	Plåt		
Komplement byggnad	Tegel	Papp	Plåt		
<u>Våningar</u> Bostadshus	1 - 1,5				
Komplement byggnad	1				



Lämplig



Ej lämplig

9. ARBETSGRUPP

I arbetet med områdesbestämmelserna har medverkande tjänstemän varit:

Gunilla Pettersson, stadsarkitekt

Saba Khosh Khooee, Planarkitekt

Kjell Eriksson, mättningsingenjör

Ola Alinvi, miljöinspektör

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson

Samhällsbyggnadschef

Gunilla Pettersson

Stadsarkitekt

Saba Khosh Khooee

Planarkitekt