



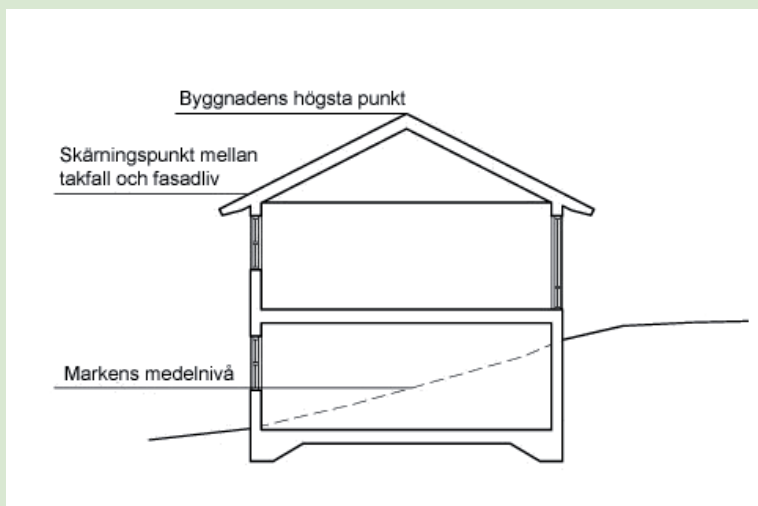
Områdets nordöstra del



Kvalitetsprogram med Skötselplan

Detaljplan för delar av Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd

Tolkning av höjdangivelser



Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande markens medelnivå. Totalhöjd är höjden från byggnadens högsta punkt (nock) till den omgivande markens medelnivå.

Innehåll

Tolkning av byggrätt	2
Inledning	3
Karaktärer	5
Den bohuslänska byn	
Stenhuggarbyn	
Villasamhället	
Örnnästet	
Hållbar samhällsutveckling	9
Skötselansvisningar för naturmark	10

Inledning

Kvalitetsprogrammet - med skötselplanen - är kopplat till Detaljplanen för Ulmekärr, Gissleröd och Kuseröd. Det är en relativt omfattande detaljplan i norra Grebbestad och för att säkerställa att hela detta område får goda lösningar över tiden vad gäller arkitektur och natur har detta program tagits fram.

Syftet med programmet är att ge tomtköpare, husfabrikanter och bygglovarkitekter en möjlighet att sätta sig in i och förstå de bestämmelser som presenteras på plankartan. Detta ger en större möjlighet att kvalitetsintentionerna fullföljs även vid en försäljning av mark eller hus. Värdet på fastigheterna kan aldrig garanteras men målsättningen är att det inte ska sjunka på grund av att området förfulas över tiden.

De olika marktyperna har gett en naturlig uppdelning av området och dessa delar har fått sina delvis egna karaktärer. Variationern i landskapet ger upphov till olika planbestämmelser för bebyggelsen. Variationerna har i förslaget delats upp i fyra bebyggelsetyper. Kort kan man säga att ju högre upp i terrängen en byggnad ligger desto mer diskret ska den vara: låg byggnad med flackt tak och naturnära kulör på ett minimum av ianspråktagen mark. I de delar som är låglänta kan däremot byggnaderna ges en större höjd och nyansering och tomtarna kan utvecklas till frodiga trädgårdar.

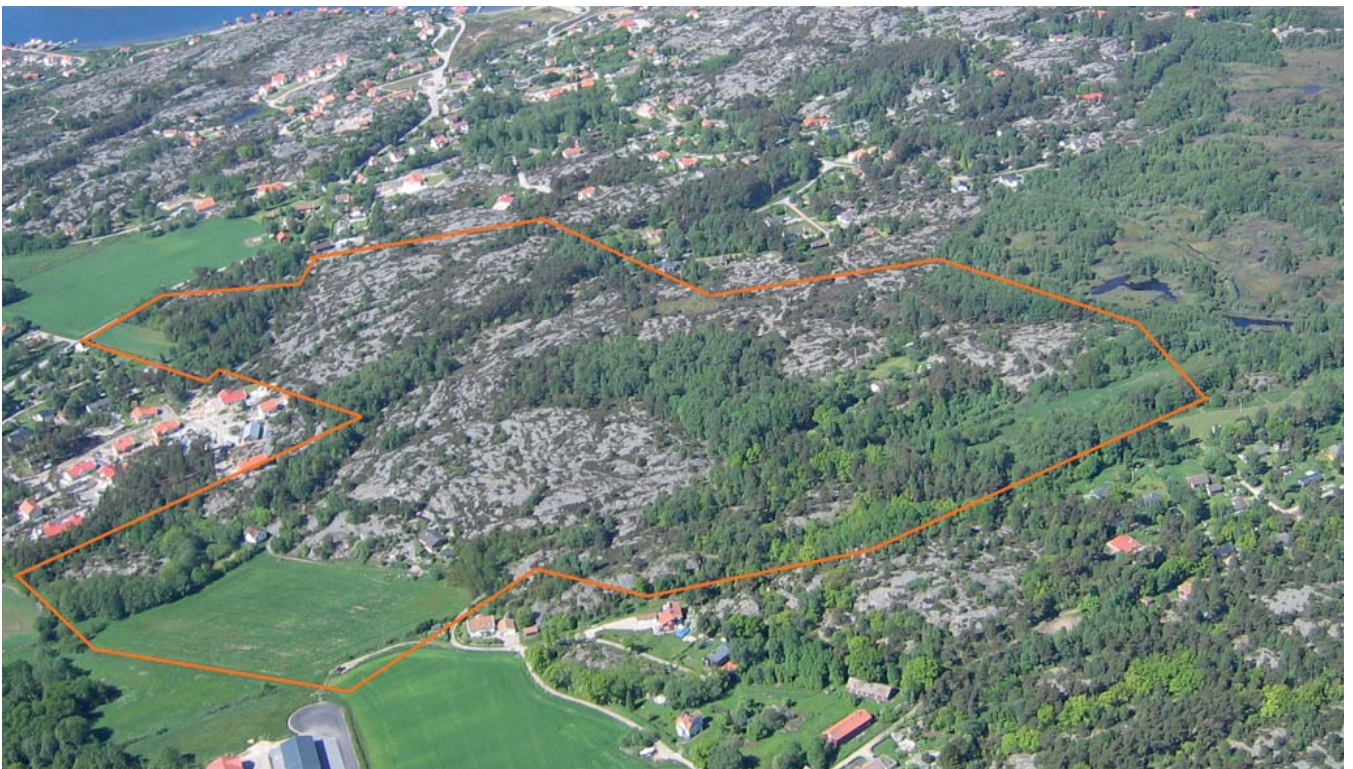
Inga stora utfyllnader

En generell bestämmelse är att marknivån inte får förändras med mer än +/- 0,5 meter om det inte finns särskilda skäl för en större förändring. Meningen är att nivåskillnaderna ska tas upp i sockel eller sutterrängvåning för att undvika höga och omfattande utfyllnader.

Då indelningen i de olika bebyggelsetyperna syftar till att knyta an bebyggelsen till omgivningen föreslås liknande utformningsprinciper för utemiljön inom tomtmark. Tillsammans skall tomtmark och byggnader därmed utgöra en enhet som samspelar med det omgivande landskapet.

Vad gäller terrasser och uteplatser i anslutning till bostadshus skall dessa anpassas till omgivande tomtmark och ligga i marknivå. Terrassen/uteplatsen bör i storlek ej överstiga 25% av bostadshusets byggnadsarea.

Området består i huvudsak av hällmarker men också av låglänta delar med tät vegetation. Ingen av de nya bostäderna kommer att få direkt havsutsikt. Planen satsar istället på andra kvaliteter.





Områdets västra del

Omslagsbilden och ovanstående bild ger en översikt över terrängen och de bebyggelse typer som presenteras mer ingående på följande sidor.

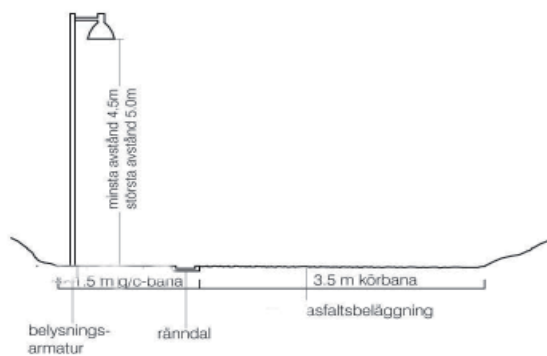
De stengärdesgårdar som finns ska bevaras så långt som möjligt. I de fall en gårdsgård delas av med en ny väg kan man knyta an till den gamla traditionen med grindstenar.

Även områdets små byggnader ska ges en passande karaktär. Garage och förrådsbyggnader på den egna tomten ska utformas i samklang med det områdets karaktär. Transformatorstationer och uppsamlingsplatser för hushållsavfall ska smygkas in i terrängen och få en funktionell och god form och placering.

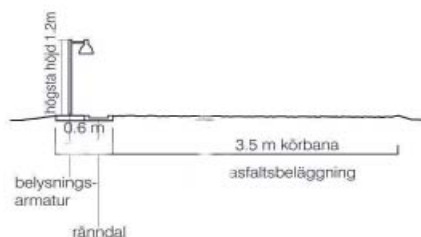
Nätta gator

Inom området finns två gatutyper vars sektion ska följas. En är infartsgatan med trottoar och hög gatubelysning (upp till 4,5 meter), den andra är kvartersgatan med markerad, men inte separerad, gångzon och låg belysning. Gatorna är utlagda för att ge acceptabla lutningar och för att i flera fall kunna utnyttjas även för ledningsdragnings. Inom hela området ska en s k massbalansering ske det vill säga det som sprängs bort för en väg ska återanvändas för utfyllnader vid en annan.

Vid flera av gatornas vändplatser finns stigar som leder ut i naturområdena. Sådana stigar ska också finnas mellan husen på ett par ställen. Det är väsentligt att inte dessa "släpp" privatiseras utan hålls tillgängliga.



Sektion infartsgata typ 1



Sektion kvartersgata typ 2

Karaktärer

Område A: DEN BOHUSLÄNSKA BYN

Den gyttiga gamla bohusbyn är förebild för det område med bostadsrätter som ligger i sydost. Exploateringen är tät. Husen ska ha sadeltak och traditionell färgsättning. Olika storlekar och oregelbunden placering av byggnaderna ger karaktären.



Ur planbeskrivningen:

”Bebyggelse typ 5

Bebyggelse typen omfattar det låglänta markområdet i den sydöstra delen av planområdet. Inom detta område föreslås en tätare exploatering av bostadsbebyggelse i bostadsrättsform. Lättillgängligheten och närheten till centrum med service m m innebär att området är attraktivt för en bred grupp av människor. Genom att variera storleken på, och typen av, bostäder breddas denna attraktivitet ytterligare.



Förebilder...

De landskapliga förutsättningarna innebär dels att området har en tydlig avgränsning, vilket gör det till en separat boendeenhet, dels att den plana ängsmarken ger en stor valmöjlighet i disponering och utformning av boendemiljön. Planförslaget innebär en relativt tät bebyggelse som inspireras av gårdsbebyggelsen disponering och storleksmässiga variationer av byggnader. En variation mellan parhus, radhus och mindre enbostadshus kan relateras till gårdens mangårdsbyggnader, uthus och ladugårdslängor.”

Bestämmelser

Inga egna tomter
Bostadsbebyggelsen: varierad byggnadsarea 50-180 kvm
Garage/förråd: i längor eller max 30 kvm per bostad
Sadeltak: lutning 27-35 grader
Takmaterial: matt rött tegel.
Fasader: trä i röd, grå eller ljus kulör som kan hänföras till traditionell bohuslänsk färgsättning

Tomttyp 3

En egen tomttyp gäller för just detta område. Det är i huvudsak gemensam mark inom delområdet men med god möjlighet för odling. Varje familj disponerar ytan närmast sin bostad.

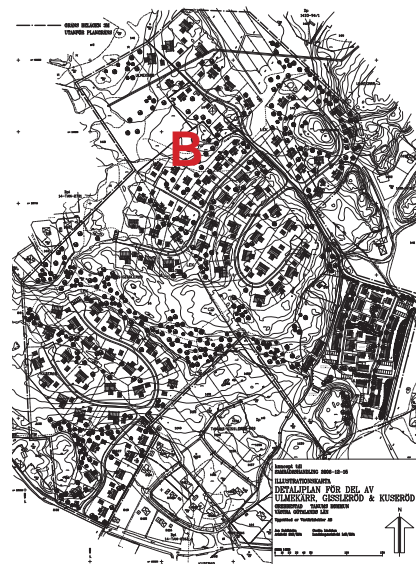
Hur den gemensamma förvaltningen ska organiseras faller utanför ramen för detaljplanen och regleras av den kommande bostadsrättsföreningen.

I förslaget ingår en större lekyta, ett gemensamhetshus/samlingslokal och ett grönstråk längs bäcken i söder.

Gårdsplanering och vägar skall utföras med stor omsorg. Stengärdesgårdar, grusgångar, staket, häckar, nyttoväxter, träd mm ger området dess speciella ”bykaraktär”

Område B: STENHUGGARBYN

Längst in i området ligger stenhuggarbyn runt resterna av ett gammalt stenbrott. Bostäderna är små och ska hålla en traditionell stil. Komplementbyggnaden (garage/förråd) är förhållandevis stor i jämförelse med huvudbyggnaden och kan med fördel ges en långsträckt uthuskaraktär.



Ur planbeskrivningen:

”Bebyggelsestyp 3 och 4

Bebyggelsestyperna omfattar bebyggelse inom tomter på låglänt mark. Detta läge i randzonen mellan berg och ängs-/jordbruksmark har större likheter med karakteristiska lägen enligt bohuslänsk byggnadstradition för kustsamhällen, och kan därför i större utsträckning utformas i likhet med denna.

Bebyggelsen föreslås därför utformas som 1 ½-planshus med brantare takvinkel. Fasaderna föreslås utföras huvudsakligen i trä och få en ljus färgsättning.

Bebyggelsestyperna 3 och 4 skiljer sig åt genom största tillåtna byggnadsyta där typ 3 föreslås en större byggnadsyta än typ 4, som i karaktär föreslås knyta an till traditionen för stenhuggarbebyggelse.

Tomttyp 2

Denna tomttyp omfattar tomter inom låglänta områden. Delar av de aktuella områdena utgörs idag av ängsmark. Inom de centrala, norra och östra delarna av planområdet utgörs de av mer eller mindre sank, delvis trädbevuxta dalgångsområden. För att möjliggöra bebyggelse inom dessa delar krävs viss utfyllnad för grundläggning av byggnader samt för dragning av vägar och VA. Utfyllnaderna innebär att landskapet kommer att förändras. Gemensamt för samtliga tomter inom tomttyp 2 är att de till skillnad från hållmarksområdena omfattar områden med ett relativt mäktigt jordlager, vilket underlättar etablering av vegetation. Gemensamt är även den tydliga mänskliga påverkan på områdena, dels i samband med genomförandet av planen och dels genom tidigare hävd och skogsbruk.

Trädgårdstomter lämpar sig väl inom dessa områden, vilket ger varje, enskild tomtägare en större valfrihet i utformningen av utemiljön inom tomtmark. Tomttyp 2 omfattar tomter med motsvarande bebyggelsestyp 3 och 4.”



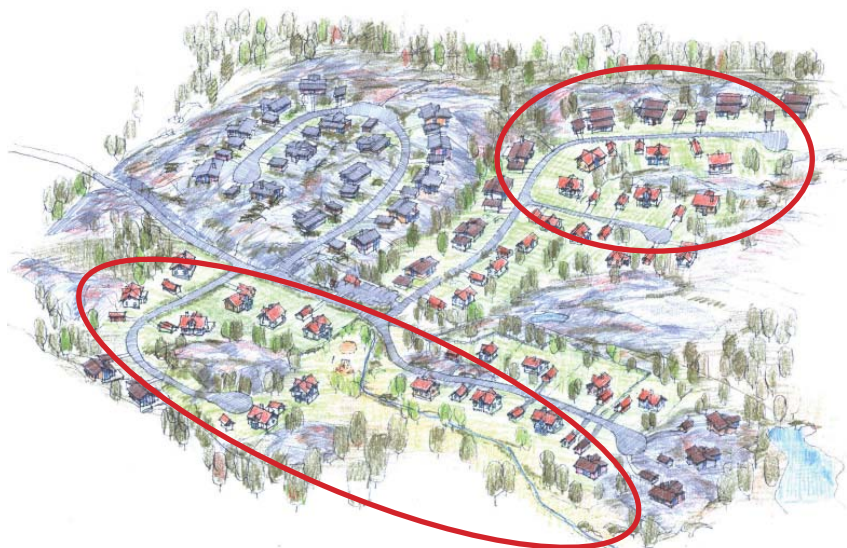
En gammal stenhuggarbostad finns inom planområdet och får tjäna som förebild för blivande grannar.

Bestämmelser

Tomtstorlek minst 650 kvm
Huvudbyggnad: byggnadsarea max 70 kvm
Garage/förråd: max 30 kvm
Sadeltak: lutning 27-35 grader
Takmaterial: matt rött tegel
Fasad: trä i ljus kulör, uthus i röd eller grå färg

Område C: VILLASAMHÄLLET (tre delområden)

I randområdena på de låglänta delarna av området kan villabebyggelse av olika slag samsas. Här finns plats för moderna uttryck men också för mer traditionella byggnadstyper. Karaktären ges framförallt av de stora trädgårdarna som mjukar upp landskapet.



Ur planbeskrivningen:

”Bebyggelsestyp 3 och 4

Bebyggelsestyperna omfattar bebyggelse inom tomter på låglänt mark. Detta läge i randzonen mellan berg och ängs-/jordbruksmark har större likheter med karakteristiska lägen enligt bohuslänsk byggnadstradition för kustsamhällen, och kan därför i större utsträckning utformas i likhet med denna.

Bebyggelsen föreslås därför utformas som 1 ½-planshus med brantare takvinkel. Fasaderna föreslås utföras huvudsakligen i trä i en ljus färgsättning. Bebyggelsestyperna 3 och 4 skiljer sig åt genom största tillåtna byggnadsyta där typ 3 föreslås en större byggnadsyta än typ 4, som i karaktär föreslås knyta an till traditionen för stenhuggarbebyggelse.

Tomttyp 2

Denna tomttyp omfattar tomter inom låglänta områden. Delar av de aktuella områdena utgörs idag av ängsmark. Inom de centrala, norra och östra delarna av planområdet utgörs de av mer eller mindre sank, delvis trädbevuxta dalgångsområden. För att möjliggöra bebyggelse inom dessa delar krävs viss utfyllnad för grundläggning av byggnader samt för dragning av vägar och VA. Utfyllnaderna innebär att landskapet kommer att förändras. Gemensamt för samtliga tomter inom tomttyp 2 är att de till skillnad från hållmarksområdena omfattar områden med ett relativt mäktigt jordlager, vilket underlättar etablering av vegetation. Gemensamt är även den tydliga mänskliga påverkan på områdena, dels i samband med genomförandet av planen och dels genom tidigare hävd och skogsbruk.

Trädgårdstomter lämpar sig väl inom dessa områden, vilket ger varje, enskild tomtägare en större valfrihet i utformningen av utemiljön inom tomtmark. Tomttyp 2 omfattar tomter med motsvarande bebyggelsestyp 3 och 4.”

Bestämmelser

Tomtstorlek: minst 900 kvm
Huvudbyggnad: byggnadsarea max 100 kvm
Garage/förråd: max 40 kvm
Sadeltak med lutning 27-35 grader
Takmaterial: matt rött tegel
Fasader i trä i ljus kulör

Område D: ÖRNNÄSTEN (tre delområden)

De som bor uppe på berget ska se men inte nödvändigtvis synas. Det finns ingen gammal tradition att bygga på dessa marker. Det var inte här som fiskelägena låg och det är därför inte rätt att ge byggnader här en ljus kulör som syns vida omkring. Istället ska husen hålla sig för goda för att lysa. De ska huka och vaka över landskapet. Anpassa sig till terrängen så långt det är möjligt och privatisera så lite som möjligt av närområdet. Det är här man bor om man föredrar de fria vidderna framför den lummiga trädgården.



Önskan är att byggnaderna här ska anpassa sig till naturen och inte tvärtom - så långt det är möjligt.

Ur planbeskrivningen:

”Bebyggelsestyp

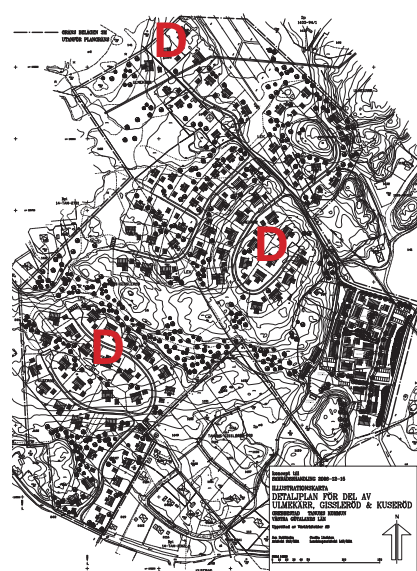
Denna bebyggelsestyp omfattar bebyggelse inom höglänt, flack hållmark. Områdena utgör inte karaktäristiska lägen vad gäller byggandstradition i bohuslänska kustsamhällen. Bebyggelsen bör i dessa lägen inte utformas enligt denna tradition utan istället anpassas till det omgivande landskapet vad gäller form och färgsättning.

Inom områden med hållmark har landskapet generellt ett högt visuellt värde. Det flacka, höglänta läget ger en exponering både utifrån och inom området som är större än den för bebyggelse i låglänt terräng.

Bebyggelsen skall i dessa lägen därför utformas med en lägre byggnadshöjd, flackare takvinkel och med en mörkare färgsättning för att anpassas till och underordnas de landskapliga värdena.

Bebyggelsestyp 2

Denna bebyggelsestyp omfattar enbostadshusbebyggelse som är belägen inom hållmarksområden, men inom sluttningspartier. Detta läge föranleder en bebyggelse som i huvudsak följer utformningsförutsättningarna för bebyggelsestyp 1. Skillnaden ligger i att den sluttande terrängen skapar förutsättningar för att utforma byggnader med ett souterrängplan. Därmed utnyttjas markytan mer effektivt som boyta samtidigt som omfattande sprängning/schaktning och utfyllnader undviks.



Utsikten är en stor kvalitet - även om den inte når ända fram till havet.

Bestämmelser

Tomtstorlek: min 900 kvm
Huvudbyggnad: byggnadsarea 150 kvm för enplanshus, 100 kvm för sutterränghus
Garage/förråd: max 40 kvm
Sadeltak eller pulpettak med en lutning på max 22 grader
Tak: matt mörkt material
Fasad: puts, trä, tegel eller skivmaterial i en kulör som anpassas efter omgivningen

Tomttyp 1

Tomttyp 1 omfattar tomter belägna i höglänt terräng på hållmark. Inom det aktuella planområdet utgör detta huvuddelen av tomterna. Som beskrivits ovan har hållmarken stora visuella kvaliteter. Det kala berget med sparsamma inslag av hållmarksvegetation utgör en attraktiv karaktär som bör bevaras så långt det är möjligt. Tomterna skall därför utformas som naturtomter. I planbestämmelserna begränsas tillåtligheten för sprängning/schaktning och uppfyllnad till grundläggning av byggnader samt iordningställande av infart och uppställningsplats för bil. Stora anlagda gräsmattor är exempel på element som kräver omfattande ingrepp i landskapet och som innebär stora förändringar i landskapsbilden, och som därmed inte är lämplig inom tomtmark belägen på hållmark. Tomttyp 1 omfattar tomter med motsvarande bebyggelse typ 1 och 2.”

Hållbar samhällsutveckling

Ny byggnation skall utgöras av sunda hus där man använder säkra tekniska lösningar (tex radonskydd) och material för att undvika risk för ohälsa. Stor miljöhänsyn skall även tas beträffande drift och underhåll samt framtida återanvändning, återvinning eller deponi. Miljöriktiga och återanvändbara material skall användas.

Grundläggning

Bostadshusen ska byggas radonsäkert om inte gränsvärdet 200 Bq radongas/m³ inomhusluft kan erhållas med lägre skydd.

Den geotekniska utredningen som hör till planbeskrivningen ska beaktas.

Anslutningspunkt till vatten och avlopp

För att undvika problem med fall och behov av pumpning ska anslutningspunkterna följa den bestämmelse som angivits på plankartan.

Urinseparering

I Tanums kommun har man som policy att urinen ska separeras. Det ska finnas möjlighet att ansluta varje hus inom planområdet till gemensamma tankar.

Uppvärmning

Uppvärmning ska ske med vattenburet system. Systemet ska vara utformat så att det enkelt kan kopplas om för användning av alternativa energislag.

Dagvatten

Det finns en dagvattenplan upprättad för området. Den är en del av planbeskrivningen och de åtgärder som beskrivs där ska genomföras så att framtida fukt- och stabilitetsproblem undviks.

Under byggtiden

Området kommer med största sannolikhet att byggas ut etappvis. Den första etappen kommer att innehålla va-ledningar, dagvattenlösningar och gator med förberedd belysning. Detta arbete måste ske på ett så omsorgsfullt sätt att det inte uppstår olägenheter och onödiga sår i naturen under den period strukturen väntar på att tas i anspråk.

Skötselplaneringar för naturmark

Delar av planområdet utgörs av naturmark. Marken och vegetationen inom dessa områden ägs även fortsättningsvis av de nuvarande markägarna inom planområdet, men förvaltas av en samfällighet bestående av de nya tomtägarna.

Naturmarkens utformning och skötsel är av stor betydelse för områdets karaktär liksom för dess värde som närreklamationsområde.

En landskapsinventering har utförts i ett tidigt stadium av planprocessen med syfte att ligga till grund för den fortsatta planeringen av området, vilket bl a har inneburit en lämplig disponering av bebyggelse, vägar, naturmark m m.

Planbestämmelserna innehåller marklov med restriktioner för sprängning/schaktning samt reglering av bebyggelsens läge och utformning. Skötselplaneringarna kan ses som riktlinjer för planering av mark och vegetation inom naturmark, men även inom tomtmark. Samverkan mellan naturmark och tomtmark är viktig för att bostadsområdet skall utgöra en attraktiv helhetsmiljö och för att utbyggnaden av bostadsområdet inte ska innebära en negativ påverkan på landskapsbilden.

Hällmarksområden

Landskapet inom planområdet kan delas in i två huvudkaraktärer, höglänt, karg hällmark med sparsmakad vegetation, och vegetationsklädd, låglänt terräng på mjukmark.

Hällmarkens vegetation karaktäriseras av solitära tallar och enar, med en fläckvis markvegetation av ris, ljung och lavar. Hällmarksområdena är relativt flacka, vilket innebär att tillgängligheten till dem i huvudsak är mycket god. Områdena har stora visuella värden och är mycket karaktärsgivande. Denna karaktär skall därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt, både inom och utanför tomtmark.



Hällmarksområde

Avverkning av den mycket sparsamt förekommande trädvegetationen skall undvikas vid byggnation. Marklovet innebär att sprängning/schaktning ej får utföras för större yta inom tomtmark än vad som krävs för grundläggning av byggnad samt anläggande av infart och uppställningsplats för bil. Där eventuell lövträdssly förekommer kan denna tas bort för att

öka utsiktsmöjligheterna från höjdparter. Tomter inom dessa delar skall utformas som naturtomter. Stora anlagda gräsmattor är exempel på element som kräver omfattande ingrepp i landskapet, som innebär stora förändringar i landskapsbilden, och som därmed inte är lämpliga inom tomtmark belägen på hällmark.

Gångvägar

Ett system av gångvägar planeras inom området. På hällmark finns ingen anledning att anlägga denna typ av vägar då terrängen är lättframkomlig och klarar slitage relativt väl. För att underlätta orienterbarheten fram till anlagda gångvägar kan gångstråk dock markeras exempelvis med hjälp av stenar eller liknande.

Mjukmarksområden

Inom de låglänta mjukmarksområdena skiljer sig karaktären åt inom olika delar.

Skog

Tre huvudkaraktärer dominerar. Den första utgörs av småskaliga skogspartier där de dominerande trädslagen är tall och ek. Inslag finns även av bl a björk. Träden är här högväxta och trädvegetationen relativt tät. Buskskikt saknas huvudsakligen och markvegetationen består till övervägande del av gräs, vilket innebär att områdena är lättillgängliga. Skogsområdena har höga visuella och rekreativa värden. Huvuddelen av områdena med denna karaktär ligger inom det grönstråk som bevaras som naturmark och får funktionen av närreklamationsområde samt som passage genom det planerade bebyggelseområdet ut till omgivande naturområden. För att öka de visuella och rekreativa värdena bör trädvegetationen i vissa delar gallras. I första hand skall eventuell slyvegetation gallras bort. Tall och ek skall gynnas. Gångvägar skall finnas genom skogsområdet för att underlätta passage till naturområden utanför planområdet. I så stor utsträckning som möjligt skall dessa gångvägar följa sträckningen av befintliga stigar. För att klara det ökade slitaget som det ökade antalet människor i området ger upphov till skall dock även befintliga stigar som ingår i den huvudsakliga strukturen av gångvägar förstärkas. Inom fuktiga partier föreslås en komplettering med spänger.



Skogsparti med tall och ek

Sanka partier

Den andra karaktären utgörs av sankare skogspartier. Här utgörs den huvudsakliga trädvegetationen av björk med en varierande täthet. Dessa områden återfinns i de centrala och östra delarna av planområdet. Bostadsbebyggelse kommer enligt detaljplanen att uppta huvuddelen av dessa områden. För att möjliggöra grundläggning av vägar och bebyggelse krävs en relativt omfattande markuppfyllnad. Områdenas karaktär kommer därför att förändras. Då övervägande delar i framtiden kommer att utgöras av tomtmark kan dessa med fördel utnyttjas för anläggande av trädgårdar. Plantering av träd inom tomtmark förespråkas i dessa delar för att utgöra en kontrast till omgivande hållmarksområden.



Sankt skogsområde som domineras av björkvegetation

Ängsmark

Den tredje karaktären utgörs av öppen ängsmark. Det omfattar området i den sydöstra delen av planområdet. Här saknas högre träd- och buskvegetation och markvegetationen domineras av gräs. Området kommer enligt detaljplanen att få en relativt tät exploatering med bostadsbebyggelse i bostadsrättsform. Trädgårdar och enskilt ägd tomtmark förekommer därför inte.

Bebyggelse och utemiljöer inom området skall disponeras så att de utemiljöer som bildas har förutsättningar att fungera som gemensamma grönytor med visuella och rekreativa värden. Markområdets visuella värde består i dagsläget i den helhetsmiljö som den öppna ängen utgör. De rekreativa värdena är relativt begränsade. Ett bebyggande av ängsmarken innebär en betydande förändring av ängen som helhetsmiljö, vilket gör att en utformning av utemiljöerna krävs för att de skall utgöra attraktiva boendemiljöer. Områdets utemiljöer skall förutom rekreativt och visuellt värdefulla grönytor även innefatta lek- och parkeringsytor. Möjlighet bör även finnas för de boende att inom områden närmast bostaden utnyttja marken för odling eller liknande.

Mellanzon

De stråk av lövträds- och buskvegetation som finns i zonerna mellan den öppna ängsmarken och berget har betydande värden; visuella, kulturhistoriska och med hänsyn till naturvärden och biologisk mångfald. Dessa stråk bör därför i stor utsträckning bevaras.



Ängsmarken i sydost med omgivande zoner av lövträdsvegetation

Tillgänglighet

Generellt gäller att naturmarksområden skall skötas så att de är tillgängliga för det rörliga friluftslivet och så att de bildar vackra och attraktiva utemiljöer i bostadsområdet. Inom tomtmark bör planering och skötsel ske så att områdets övergripande karaktär och attraktivitet bevaras. Hänsyn bör tas till det omgivande landskapet på samma sätt som bebyggelsen skall knyta an till sin omgivning och dess karaktär.

Gångvägar planeras med anslutning till bostadsgator för att länkas till en sammanhängande vägstruktur. För att möjliggöra detta lämnas på ett flertal platser släpp av naturmark mellan bostadstomter.

Inom planområdets skall ett antal allmänt tillgängliga lekytor med anläggas. Lekytorna är lokaliserade till områden med både inom höglänt hållmark och inom låglänta partier med gräsytor. Mindre grupper av träd, som kan fungera som "lekredskap" eller för att ge skugga, kan sparas eller planteras. Träd som planteras kan skilja sig från övrig vegetation inom området då de har en annan funktion. Frukträd kan vara ett exempel.

Samfällighet

Hur samfälligheten/erna ska organiseras bäst för att fungera med avseende på skötsel m m regleras inte i dett aprogram. Programmet ska istället ses som en beskrivning av de värden samfälligheten har att förvalta.

