

Områdesbestämmelserna är antagna av miljö och stadsbyggnadsnämnden den 18 maj 2006 § 170.

**DR 105**

Detta beslut vann laga kraft den 15 juni 2006.



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

## *ANTAGANDEHANDLING*

# **Områdesbestämmelser för DRAGSMARKS KYRKOMILJÖ Uddevalla kommun**

## **Beskrivning**



**Upprättade av  
Miljö och Stadsbyggnad den 1 november 2005  
Reviderade den 27 januari 2006  
HANDLINGAR**

### Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

- [x ] Områdesbestämmelser, beskrivning (denna handling).
- [x ] Redogörelse för samråd 1, daterad den 15 april 2005.
- [x ] Redogörelse för samråd 2, daterad den 1 september 2005.
- [x ] Områdesbestämmelser, karta med bestämmelser och rekommendationer.
- [x ] Fastighetsförteckning
- [x ] Utlåtande



### Gräns för områdesbestämmelserna.

## SYFTET MED OMRÅDESBESTÄMMELSER

Syftet med områdesbestämmelserna är att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön runt Dragsmarks kyrka och klosteruin.

Det aktuella området ligger utanför samlad bebyggelse och omfattas inte av detaljplan. Detta innebär att vissa åtgärder får utföras utan bygglov, såsom utvändiga ändringar, mindre tillbyggnader samt uppförande av komplementbyggnader och ekonomibygnader.

Områdesbestämmelserna föreslår därför en förhöjd bygglovplikt så att den enskilde markägaren och kommunen ska ges möjlighet att samråda om placering och utformning av nya byggnader och andra förändringar av bebyggelsen som idag inte kräver bygglov.

## TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Ett förslag till områdesbestämmelser för Dragsmarks kyrkomiljö upprättades den 27 oktober 2004. Förslaget omfattade ett något större område samt en utökad bygglovplikt för andra åtgärder än vad som föreslås i detta förslag. Det första förslaget har varit på samråd och miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2005 att ett alternativ med ett något mindre område skall upprättas och skickas på nytt samråd samt att införa bestämmelser om att ekonomibyggnader skall vara faluröda.

Efter det andra samrådet har gränsen för bestämmeområdet modifierats vid cementgjuteriet på begäran av fastighetsägaren.

## **Översiktsplanen**

Miljön runt Dragsmarks kyrka och klosterruin är ett av flera områden som i kommunens översiktsplan är särskilt utpekade som värdefull bebyggelsemiljö och som utgör ett riksintresse för kulturmiljövården.

De områden som redovisas i kommunens översiktsplan är oftast hela miljöer där helheten, sammansatt av olika värden, är det viktiga.

Ett brukat och öppet landskap utgör en viktig och många gånger central del av kulturmiljön på landsbygden. I översiktsplanen anges att en levande landsbygd med ett småskaligt jordbruk är en förutsättning för ett bevarande av kulturmiljön.

För några områden, med öppet värdefullt kulturlandskap, särskilt de som är av riksintresse, skall områdesbestämmelser upprättas för att olämpliga tillbyggnader och komplementbyggnader skall kunna undvikas. Alternativt upprättas skyddsbestämmelser i detaljplan.

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2002.

## **Kulturmiljövårdsprogrammet**

Översiktsplanen hänvisar till kommunens Kulturmiljövårdsprogram i vilket samtliga värdefulla landsbygdsmiljöer och andra bebyggelsemiljöer finns beskrivna.

Kulturmiljövårdsprogrammet redovisar även förslag till åtgärder för hur bevarandet av dessa miljöer ska kunna säkerställas.

I Kulturmiljövårdsprogrammet anges som bedömning av Dragsmarks kyrkomiljö att den medeltida klosteranläggningen speglar det dåtida samhället och dess förhållande mellan kyrka och stat. Valet av läge är inte oväsentligt liksom omgivningarnas namnflora. Också den befintliga 1700-talskyrkan och den äldre bostadsbebyggelsen med tidstypisk arkitektur representerar kulturhistoriska värden. Rekommendationerna för Dragsmarks kyrkomiljö är bl.a. att inga åtgärder får vidtas som riskerar att skada områdets kulturmiljö eller naturvärden, att jordbruksdriften fortsätter så att områdets karaktär behålls och att nya byggnader anpassas till den lokala äldre byggnadstraditionen.

Kulturmiljövårdsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2002.

## **BESKRIVNING**

Landskapet kring Dragsmark utgörs av två dalgångar med åkrar och betesmarker. Dalgångarna utgör ett typiskt bohuslänskt kustnära jordbruksområde med gårdar placerade utmed bergssluttningarna. Bebyggelsen, som är mycket välbevarad, visar byggnadsskickets utveckling från 1800-talets mitt fram till våra dagar.

Endast den lilla dalgången innanför Klosterbukten ingår i bestämmeområdet. Här ligger resterna av den medeltida klosteranläggningen bredvid kyrkan.

Den förhistoriska förankringen framgår av fornminnen söder om Dragsmarks kyrka i form av arbetad flinta, stenåldersboplatser och rösen. Den helt dominerande fornlämningen är dock Dragsmarks klosterruin.

Klostret grundades vid 1200-talets mitt och var ett av de mest betydelsefulla klostren i det dåtida Norge. Klostret bedrev fraktfart, ägnade sig åt skeppsbyggeri och deltog aktivt i sillfisket förutom att det var ett andligt och kulturellt centrum.

Klostret blev efterhand ett av de rikaste i nordnorge. All mark inom socknen kom att lyda under klostret d.v.s. utgjorde kloster gods. Klostrets ägor uppgick till 141 räntebärande gårdar i närliggande socknar från Munkedal i norr till Torsby i söder.

Efter reformationen, vid mitten av 1500-talet, förföll klostret och klosterkyrkan.

Resterna från klostret är utgrävda och konserverade och vid mitten av 1700-talet byggdes den träkyrka som idag utgör blickfånget i dalgången.



Bostadshus, Klostergård 1:27



Del av klosterruinen

Inom området finns bebyggelse av varierande karaktär. Flera byggnader är välbevarade och bidrar till att ge den kulturhistoriska miljön en fin inramning. Särskilt intressant är bostadshuset på fastigheten Klostergård 1:27. Huset är uppfört på en del av klosterruinen som i dag utgör delar av källaren på dagens byggnad. Huset är ett fint exempel på en mycket välbevarad 1700-talsbyggnad.

Beskrivningen av Dragsmark är till största delen hämtad från Kulturmiljövårdsprogrammet.

## OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD

### Generellt om områdesbestämmelser

Ett sätt att säkerställa Dragsmarks kyrkomiljö och förhindra olämplig byggnation inom området är att upprätta områdesbestämmelser enligt reglerna i plan - och bygglagen.

Områdesbestämmelser kan användas för områden som inte omfattas av detaljplan och där syftet med kommunens översiktsplan eller ett riksintresse behöver säkerställas.

Med områdesbestämmelser kan kravet på den enskilde att ansöka om bygglov för vissa åtgärder ökas eller minskas. Inom områden som behöver bevaras kan detaljerade bestämmelser för byggnaders utformning och utseende föreskrivas. Områdesbestämmelser kan aldrig tillskapa byggrätter och inte heller förbjuda nya byggrätter.

Vid bygglovprövning eller förhandsbesked för ny byggnation är rekommendationerna till områdesbestämmelserna av rådgivande karaktär. Om det skulle visa sig att bestämmelserna inte är tillräckliga för att säkerställa områdets bevarandevärden kan detaljplan upprättas. Detaljplanen tar då över som bestämmelse och reglerar mer detaljerat vad som tillåts och vad som inte tillåts.

### Detta förslags innebörd och motiv

Dragsmarks kyrka och klosterruin ligger i en dalgång mitt i det odlade landskapet och är väl synliga i landskapet.

Valet av utformning, material och kulör på de närmsta byggnaderna har stor betydelse för upplevelsen av miljön. Likaså har det omgivande landskapet en stor betydelse, att marken brukas och landskapet hålls öppet är en förutsättning för ett bevarande av kulturmiljön.

Den största skillnaden mellan den första samrådshandlingen (förslag 1) och den andra samrådshandlingen (förslag 2) är bestämmelserna och rekommendationerna för ekonomibyggnader. I förslag 1 föreslogs för ekonomibyggnader att bygglov skulle krävas för både nybyggnad och tillbyggnad. I rekommendationerna föreslogs också att ekonomibyggnader bör efterlikna traditionella ladugårdar med faluröda fasader i stående träpanel. Förslag 2 har tagit fasta på att moderna och ändamålsenliga ekonomibyggnader måste tillåtas och att placering och fasadfärg är det viktigaste.

### **Ekonomibyggnader**

I dessa områdesbestämmelser föreslås att bygglovplikt ska införas för att uppföra nya ekonomibyggnader utom i de fall där en gammal ekonomibyggnad ska ersättas av en ny, i huvudsak likadan, på samma plats. Likaså föreslår bestämmelserna att ekonomibyggnader ska ha faluröda fasader av träpanel eller plåt som är profilerad lika träpanel. Sockel kan vara avvikande i material och färg.

Silor ingår i begreppet ekonomibyggnader, d.v.s. de är byggnader för jordbrukets behov. Särskilda bestämmelser om utseende och utformning av silor styrs inte i dessa bestämmelser utan endast rekommendationer om placering.

Gamla ekonomibyggnader är oftast otidsenliga och kan inte alltid användas för ett modernt jordbruk. Därför är det viktigt att moderna hallar kan uppföras även i de mest känsliga kulturmiljöer så att en fortsatt jordbruksdrift inte försvåras. Det är trots allt ett brukat och öppet landskap som utgör en viktig och många gånger central del av kulturmiljön på landsbygden. Valet av placering och kulören på byggnaderna har stor betydelse för upplevelsen av kyrkomiljön. En bra placering kan vara i direkt anslutning till befintliga ekonomibyggnader eller i randzonen mellan berg och åker. En mindre bra placering eller rent av förödande för kyrkomiljön är en ny ekonomibyggnad placerad mitt i det öppna landskapet i kyrkans eller klosterruinens närområde.

### **Bostadshus och tillhörande uthus (komplementbyggnader)**

Områdesbestämmelserna föreslår en ökad bygglovplikt för tillbyggnader av bostadshus och uthus, samt för nybyggnad av uthus. Nya bostadshus kräver alltid bygglov.

För de bostadshus och tillhörande uthus som ligger allra närmast kyrkan och ruinen, fastigheterna Klostergård 1:27 och 1:41, föreslås bygglovplikt för utvändiga ändringar som påverkar byggnadernas utseende såsom färg och material på tak och fasader, nya fönsteröppningar och liknande. För uthusen på Klostergård 1:27 föreslås även en ökad bygglovplikt för byte av färg och material på tak och fasader men inte för andra utvändiga ändringar.



Hembydsgården



Bostadshus, Klostergård 1:41

### **Hembydsgården**

Områdesbestämmelserna föreslår en ökad bygglovplikt för utvändiga ändringar som påverkar byggnadens utseende såsom färg och material på tak och fasader, nya fönsteröppningar och liknande. Tillbyggnad och nybyggnad av en hembydsgård kräver alltid bygglov.

## **OMRÅDETS AVGRÄNSNING**

Det område som redovisas i översiktsplanen som riksintresse för kulturmiljön är något större än den avgränsning som föreslås i dessa områdesbestämmelser. Syftet med områdesbestämmelserna är i första hand inte att säkerställa hela riksintresset utan endast kyrkans och klosteruinens närmiljö.

Området omfattar det landskapsrum inom vilket en olämplig byggnation direkt skulle kunna påverka kulturmiljön negativt. Området begränsas i öster av landsvägen och Klosterbukten, i norr och väster av höjddpartierna vid Kullen och Häggelund och i söder av vägkorsningen mot Södra respektive Norra Munkeby.

Inom området finns 2 jordbruksfastigheter, en industrifastighet, en fastighet med hembydsgården/förskolan och fyra bostadsfastigheter. Ett jordbrukscentrum ligger inom området.

## **BESTÄMMELSER OCH REKOMMENDATIONER**

### **Inledning**

Byggnader som ska uppföras eller ändras ska alltid uppfylla de grundläggande kraven i plan - och bygglagens 3:e kapitel, vare sig bygglov krävs eller inte krävs.

#### **Här återges några av kraven i plan – och bygglagens 3:e kapitel:**

- Byggnader ska placeras och utformas lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.
- Byggnader ska placeras och utformas lämpligt med hänsyn till kulturvärdena på platsen.
- Byggnader ska placeras och utformas lämpligt med hänsyn till naturvärdena på platsen.
- Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande.
- Ändring av en byggnad ska utföras varsamt.
- Byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick.

### **Allmänt**

Nedan återges förslaget till områdesbestämmelserna och varje byggnadstyp beskrivs i två steg; vilka krav på bygglov som föreslås i dessa områdesbestämmelser och rekommendationer. Rekommendationerna är inte bindande, de är till för att tolka plan – och bygglagens 3:e kapitel.

Rekommendationerna ska vara till hjälp vid bebyggelseförändringar, så att den enskilde fastighetsägaren vet vad kommunen önskar och accepterar.

- Bygglov som är föranledda av förhöjd bygglovplikt är kostnadsfria.
- Utöver plan – och bygglagens generella bestämmelser om bygglov gäller nedanstående områdesbestämmelser:

## **Ekonomibyggnader**

- Bygglov krävs för att uppföra ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring.
- Bygglov krävs för att byta fasadbeklädnad på ekonomibyggnader, utom på silor.
- Bygglov krävs för att byta kulör på ekonomibyggnadernas fasader, utom på silor.
- Fasadbeklädnad på ekonomibyggnader ska vara faluröd och utgöras av stående träpanel eller av plåt som är profilerad lika stående träpanel. Sockel får ha avvikande material och kulör. Silor får ha avvikande material och kulör.
- Bygglov krävs inte för att ersätta en befintlig ekonomibyggnad med en i huvudsak likadan placerad på samma plats.

### **Rekommendationer:**

- Placering bör ske i randzonen mellan ängs/åkermark och skog/berg, eller i direkt anslutning till befintliga ekonomibyggnader. Placering i helt öppna landskapsavsnitt bör undvikas. Om befintliga ekonomibyggnader ska ersättas kan de nya byggnaderna placeras där de gamla stått.
- Tillbyggnader bör inte vara större än ursprungsbyggnaden.
- Taktäckning bör vara tegelröd eller svart.

## **Bostadshus**

- Bygglov krävs för att bygga till bostadshus.
- På fastigheterna Klostergård 1:27 och 1:41 gäller även att:**
- Bygglov krävs för att färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar dess yttre utseende.
- Bygglov krävs inte för åtgärder som innebär ett återställande till ursprungligt utseende.

### **Rekommendationer:**

- Placering bör ske i randzonen mellan ängs/åkermark och skog/berg. Placering i helt öppna landskapsavsnitt bör undvikas. Om befintliga bostadshus ska ersättas kan de nya bostadshusen placeras där de gamla stått.
- Tillbyggnader bör underordna sig ursprungsbyggnaden i storlek och form.
- Taktäckningsmaterial bör utgöras av tegelröda takpannor, eller tegelröd eller grön slätplåt.
- Fasadbeklädnad bör utgöras av stående träpanel.
- Kulör på fasader bör vara ljus.

## **Komplementbyggnader (uthus som hör till bostadshuset)**

- Bygglov krävs för att uppföra komplementbyggnader.
- Bygglov krävs för att bygga till komplementbyggnader.
- På fastigheterna Klostergård 1:27 gäller även att:**
- Bygglov krävs för att färga om komplementbyggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial.

- Bygglov krävs inte för åtgärder som innebär ett återställande till ursprungligt utseende.

**Rekommendationer:**

- Tillbyggnader bör underordna sig ursprungsbyggnaden i storlek och form.
- Taktäckning bör vara tegelröd eller svart.
- Fasadbeklädnad bör utgöras av stående träpanel.
- Kulör på fasader bör vara faluröd eller där så verkar lämpligt, samma kulör som bostadshuset.

**Hembygdsgården samt tillhörande komplementbyggnader, fastigheten Klostergård 1:90**

- Bygglov krävs för att färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar dess yttre utseende.
- Bygglov krävs inte för åtgärder som innebär ett återställande till ursprungligt utseende.

**Rekommendationer:**

- Tillbyggnader bör underordna sig ursprungsbyggnaden i storlek och form.
- Taktäckningsmaterial bör utgöras av tegelröda takpannor.
- Fasadbeklädnad bör utgöras av stående träpanel.
- Kulör på hembygdsgårdens fasader bör vara vit.
- Kulör på komplementbyggnaders fasader bör vara faluröd eller där så verkar lämpligt, samma kulör som huvudbyggnaden.

## **HANDLÄGGNING**

Områdesbestämmelserna har upprättats av Miljö och Stadsbyggnad med Elisabet Fjellman som handläggare.

Sören Larsson  
planchef

Elisabet Fjellman  
planarkitekt