

# Boende och byggande

## Beskrivning

I början av 1800-talet karakteriseras Söderåsens bebyggelse av spridda gårdar och torp. Samlad bebyggelse fanns främst i byarna Åvarp, Norra Vram, Maglaby och Konga som alla ligger i kanten eller på slätten runt åsen.

Uppe på åsplatan låg det medeltida gårdar framförallt i närheten av Stenestad och norr om Konga.

Stenestad bestod av sju hemman fram till 1850. Under senare delen av 1800-talet utökades antalet hemman och Stenestads by växte fram. En annan by som också växte fram på 1800-talet var Klåveröd.

Byarna omgavs av fäladsmarker, där djuren betade sommartid innan byarna skiftades.

Tillgången på byggnadsmaterial var relativt god på åsen. Landskapets prägel återspeglas i materialval och byggnadsteknik. Här fanns tillgång på timmer såväl som lera. Vanligast var den s k skiftesverkskonstruktionen (båle).

Det finns många äldre gårdsgrunder och torpgrunder kvar.

Söderåsen utgör ett område med mycket stora naturvärden och en känslig landskapsbild, vilket givetvis ställer höga krav på nytilkommande bebyggelse samt på om- och tillbyggnader.

Möjligheterna för nyetablering av bostäder är begränsad, synnerhet i sluttningszonerna med hänsyn till s.k.landskapsbildsskydd enl. f.d. naturresurslagen, numera miljöbalken.

Bebyggelsen på Söderåsen är idag huvudsakligen koncentrerad till Stenestad, Klåveröd, Allarp, Konga, Åvarp, Norra Vram, Vrams Gunnarstorp, Maglaby, Klövahallar och Svenstorp. I övrigt är enskilda gårdar och torp spridda över åsen.

Invid åsen ligger tätorter såsom Röstånga, Kågeröd och Åstorp.



*Bygatan i Stenestad. Den enda större byn på Söderåsen*

## Planläge

### Redan beslutade områden

#### *Översiktsplan permanentbostäder*

I Åstorp finns översiktsplan som medger upprättande av detaljplan för 120-150 bostäder inom Björnåsområdet. (utanför riksobjektet).

Detta område berörs inte av förordnande enligt miljöbalken och har stöd dels i fördjupad översiktsplan som antagits av kommunfullmäktige 1994 dels i översiktsplan för Åstorps kommun som antagits av kommunfullmäktige 1998. Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget och länsstyrelsen har inte haft något att erinra mot utbyggnadsplanerna.

Detaljplaner har antagits för två områden med 47 bostäder och detaljplanering pågår för ytterligare ett område med cirka 100 bostäder.

#### *Detaljplan småindustri*

Vid Vrams Gunnarstorp finns en gällande detaljplan för industriell verksamhet, sågverk.

## Boende och byggande

### *Detaljplan fritidsbostäder.*

*Klippans kommun:*

Fritidsbebyggelseområdet vid Ljung ligger endast 2 km från Skärålid och i åsens förgrundslandskap. (utanför riksobjektet).

Gällande detaljplan medger totalt cirka 315 tomter varav cirka hälften är utnyttjat. Möjlighet finns således till utbyggnad med ytterligare cirka 150 bostäder inom detaljplan. Området är även intressant för permanent boende och det är troligt att en stor andel av husen kommer att bli permanentbostäder på längre sikt.

*Bjuvs och Svalövs kommuner:*

Några planlagda områden för fritidsbebyggelse finns ej och det planeras ej heller några sådana.



*Äldre fritidsbebyggelse söder om Klåveröd*

*Åstorps kommun:*

I Åstorps kommun finns två fastställda detaljplaner för fritidsbebyggelse; en vid Kärreberga där möjligheter finns att bygga ut med ytterligare 10 hus samt ett område vid Körslätt där möjligheter finns för utbyggnad med ytterligare 40 hus.

Genomförandetiden för båda områdena har utgått och lämpligheten att bygga ut området vid Körslätt ifrågasätts dels med hänsyn till den starka nordslutningen där blivande bebyggelse är pla-

nerad dels med hänsyn till vattenskyddsintresset. Bebyggelse inom Körslättsområdet bygger på lokalt omhändertagande av avloppsvatten vilket är tveksamt med hänsyn till täta markskikt samt närheten till Åstorps kommuns skyddsområde för vattentäkt som för närvarande är under översyn.

### **Områdesbestämmelser/fritidsbostäder**

*För bebyggelse utanför befintlig eller planerad detaljplan.*

Befintliga områdesbestämmelser som styr utbyggnadsmöjligheterna, tillåten byggnadsyta m.m. finns i Kärreberga stugby som omfattar ca 100 hus, i Åstorps kommun. Dessa områdesbestämmelser har antagits av kommunfullmäktige 1998 och avser att styra den befintliga bebyggelsen i första hand genom begränsning av byggnadsytan.

## **Analys**

### **Hot/Möjligheter**

Markägare som vill bygga nytt, bygga till eller om sina hus.

Önskemål kan finnas att exploatera värdefulla naturområden.

Hur löser man vatten och avloppsfrågorna?

Vem ansvarar för merkostnaden om inte fastighetsägarna får bygga om sina hus som de önskar?

Det förekommer radonområden på åsen. Strålningsrisken skall beaktas vid ny och befintlig bebyggelse. Se beskrivning av radon i ”Sammanfattningen av miljösituationen på Söderåsen”

Många bostadshus ligger i närheten av gårdar med djurhållning (t.ex. hästgårdar). Se beskrivning av djurhållning i ”Sammanfattningen av miljösituationen på Söderåsen”.

### **Riktlinjer för ny bebyggelse**

Utrymme för inflyttning och nybyggnation i viss omfattning på åsen ska finnas.

I egenskap av huvudort för Söderåsen är Stenestad med omgivning ett intressant område för ny bostadsbebyggelse. Med en begränsad förtätning kan byns byggnadshistoriska särprägel stärkas.



*"Skånelånga" med materialval från den nära omgivningen.*

En försiktig komplettering av enstaka hus enligt lokal byggnadstradition i anslutning till befintlig bebyggelse bör kunna tillåtas i första hand.

Förslag på lämpliga områden för ny och kompletterande bebyggelse på/vid åsen:

- Stenestadsområdet
- Röstångaområdet
- Klåverödsområdet
- Kågerödsområdet, även fritidsanläggning
- Kongaområdet
- Norra Vram, Tunnby
- Åvarp
- Svenstorp/Slättåkra väster om Ljungbyhed

### **Övrig tillkommande bebyggelse som bör kunna tillåtas**

På ödetomter kan tidigare hus ersättas med nya. Byggnader för skogsbrukets och jordbrukets behov.

Bebyggelse som kan erfordras för naturvårdens och det rörliga friluftslivets intressen, tex. vandrarhem etc.

I de känsliga sluttningszonerna med bl.a sina fantastiska sprickdalar bör ingen ny bebyggelse tillåtas. I nationalparken kan enstaka byggnader tillåtas som behövs för naturvårdsverksamheten, t.ex. i anslutning till Naturum eller övernattningsstugor längre in i parken.

För att kunna bevara de vackra miljöerna och säkerställa byggnadsarvet föreslås att områdesbestämmelser med förhöjd byggnadslovsplikt upprättas för angivna delar på Söderåsen.

Enskilda bedömningar görs för varje bygglovsansökan, beroende på vilken plats byggnaden är tänkt att uppföras, vilka kulturhistoriska värden som behöver tas till vara, lokal byggnadstradition osv.

Bebyggelsen för jordbrukets behov bör också följa den lokala byggnadstraditionen, avseende proportioner, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Speciellt i värdefulla kulturmiljöer bör ny bebyggelse präglas av småskalighet.

Exempel på traditionella byggnadsmaterial som kan användas:

**tak:** tegelpannor, papp på trekantslist, träspån, halm

## Boende och byggande



*På 1940-talet kläddes många äldre hus med locklistpanel*

**innervägg/ytterfasad:** lersten, bränt tegel, falurödfärg, locklistpanel,

**sockel:** natursten

Husen skall också ha lämpliga proportioner och takvinklar, fasad- och takmaterial samt färgsättningar.

Placering av bostadshus och övriga uthus är mycket väsentlig. Bebyggelsen är en del av landskapet, vilket uppnås genom att bygga med hänsyn till terrängen. Naturliga byggnadslägen kan vara i en skogsglänta nära befintlig vegetation, vid en gårdsgård eller längs en väg.

Man bör samla bebyggelsen i grupper skyddade av träd och därigenom kan friliggande huskroppar i ett öppet landskap undvikas.

Med rätt placerad bebyggelse ger åslandskapet ett fantastiskt läge med både utsikt och skydd.

Ny kompletterande bebyggelse bör präglas av ett ekologiskt byggnadssätt med naturliga och om möjligt lokala men framförallt inhemska

byggnadsmaterial. Den gamla Söderåslängan isolerades med lufttorkad lersten eller kline. Dessa väggar putsades med lera eller kalkbruk. Vanliga färger för utvändiga träväggar var faluröd färg och linolja.

Miljön på åsen är mycket känslig och bebyggelsen är en viktig del i kulturlandskapet.

En alltför släpphänt hållning till ny bebyggelse kan innebära överexploatering.

Kulturmiljöerna och den känsliga landskapsbilden kan därmed försämrats.

Ett permanentboende medför en belastning av vatten- och avloppssystem samt en ökning av biltrafiken.

För bebyggelse utanför planlagt område och samlad bebyggelse finns ingen bygglovsplikt för komplementbyggnader, mindre tillbyggnader samt ändring av fasad- och takmaterial. För att minimera störningar av landskapsbilden och för att bibehålla den lokala och gamla byggnadstraditionen ska planåtgärder formuleras.

Åsens attraktionskraft kan annars minska på sikt.

Söderåsen kan bli en ännu mer levande bygd om lämplig kompletterande bostadsbebyggelse kan uppföras. Små ödetorp kan rustas upp och öppna marker kan hållas öppna.



*Många äldre lador är byggda i gråsten*

Servicen kan byggas ut när boendeunderlaget ökar, vilket bl.a. kan öka antalet arbetstillfällen.

Väl utformade hus på rätt plats kan öka åsens attraktionskraft totalt.

### **Nationella miljö kvalitetsmål:**

God bebyggd miljö- Att bo nära naturen.

Grundvatten av god kvalitet.- Vatten och avloppsfrågorna måste noggrant lösas vid all bebyggelse.

Säker strålmiljö.- Undvika att bygga på radonområden.

### **Ställningstagande Förslag till åtgärder**

Förslag till nya områden

**Tunnby** vid Vrams Gunnarstorp. Diskussioner pågår med berörd markägare om upprättande av detaljplan för ett område vid Tunnby omfattande cirka 20 nya bostäder.

**Norra Vram.** Ny bebyggelse med Norra Vram som bas.

**Åvarp/Södra Vram.** Viss komplettering av bebyggelse.

I Klippan föreslås att ett område vid **Svenstorp**, väster om Ljungbyhed studeras för framtida bebyggelse omfattande ca 10 nya bostäder.

I **Ljungbyheds** samhälle finns utbyggnadsförutsättningar inom fastställd detaljplan. Ytterligare utbyggnad bör prövas mot bakgrund av kommunens översiktliga planering i övrigt.

I Svalövs kommun är **Kågeröd** ett intressant utbyggnadsområde. Kågeröd kommer troligen att få persontågstrafik och blir då ett intressant bosättningsalternativ längs Söderåsbanan.

Vid val av utbyggnadsriktningar och utbyggnadsområden bör man eftersträva att finna utbyggnadsområden inom 1 km från kollektiv transportlinje.

*Kommunerna ansvarar för att nya områdesbestämmelser upprättas för viss begränsad bebyggelse inom de områden som anges nedan:*

- Området kring Stenestad
- Området kring Klåveröd
- Området vid Slättåkra, längs vägen från Ljungbyhed upp mot åsen.



*Hembygdsgården i Stenestad, ett exempel på en byggnad som är öppen för allmänheten.*

## Boende och byggande



*Facethugget skiftesverk, en mycket gammal byggnadsteknik*

Inom dessa områden skall bebyggelse prövas enligt 2 kap. 1 § Plan- och bygglagen samt 3 kap 2 § Plan- och bygglagen samt givetvis med hänsyn till Miljöbalken och det grundläggande kravet på en ekologiskt hållbar utveckling på Söderåsen.

### ***Följande principer bör gälla vid prövningen.***

- Den lokala byggnadstraditionen skall beaktas.
- Bebyggelse som behövs för att bedriva företagsamhet o dyl på Söderåsen skall prioriteras, givetvis med ”Söderåshänsyn” i bygglovprövningen.
- Bebyggelse bör grupperas i mindre grupper eller klungor och inte förläggas som isolerade öar i landskapet.
- Det bör vara möjligt att avstycka större fastigheter för att medge viss djurhållning, hästgårdar etc.

Inom Stenestadsområdet bedöms cirka 20 nya hus kunna tillkomma.

Inom Klåverödsområdet bedöms 12 nya hus kunna tillkomma.

Inom Slättåkraområdet, längs vägen från Ljungbyhed upp mot åsen, som omfattar cirka 100 ha bedöms cirka 10 nya hus kunna tillkomma.

Den icke utnyttjade delen av detaljplanen för Körslättsområdet föreslås upphävas.

### **Bebyggelse utan områdesbestämmelser**

Inom den allra största delen av åsområdet är nytillkommande bebyggelse olämplig om den inte har anknytning direkt till befintliga bebyggelsegrupper. I synnerhet inom sluttningszon skall nybebyggelse prövas med restriktivitet.

*Vid prövning av bygglov skall följande beaktas.*

- Påverkan på naturen och landskapsbilden
- Påverkan på jord- och skogsbruket
- Bebyggelsens anpassning till byggnadstraditionen inom området
- Bebyggelsen får inte påverka det rörliga friluftslivet

### **Fritidsanläggningar**

Fortsatt utbyggnad av fritidsbebyggelse inom åsnära områden är i första hand möjligt inom Ljungområdet och i liten omfattning i Kärrebergaområdet.

Ytterligare detaljplaner för fritidsbebyggelse på åsen bör inte få förekomma.

Eventuellt skulle en mindre stugby kunna anordnas i anslutning till campingplats cirka 1,5 km norr om Kågeröds centrum.



*Gamla husgrunder härstammar ofta från äldre torp.*