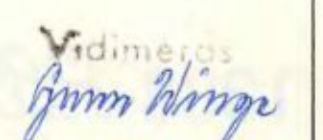


Länsskyrelsen har 1986-06-24
fastställt detta förslag. Beslutet har
numera vunnit laga kraft.
Halmstad 1989-08-15

Gunn Winge

TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I VARBERG
BESLUT OM ANTAGANDE 1987-06-15
§ 2060
BETYGAR:
Lena Larsson
LENA LARSSON
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

DEL AV NYGÅRD, TRÄSLÖVS-NÄS OCH
TVÅÅKERS-ÅS (vid Arrendevägen)
VARBERGS KOMMUN
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPÅN
UPPRÄTTAT 1987-02-23
STADSARKITEKTKONTORET
Leif Hildeberg
LEIF HILDEBERG



11.109-1510-87

Konnectionsline

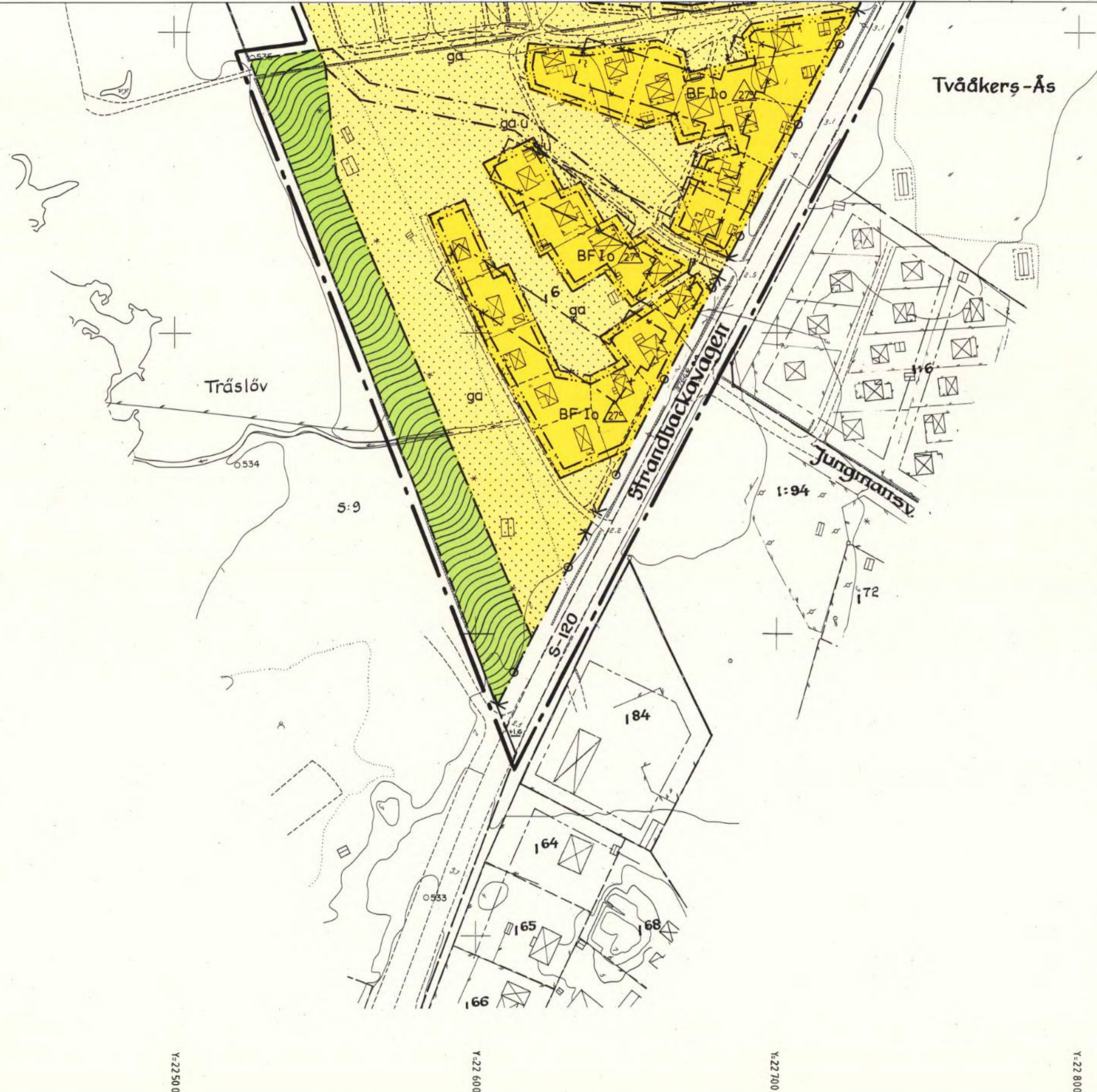
X:27400

X:27300

X:27200

X:27100

05167 1383-P89/20



Länsstyrelsen har 1988-05-24
fastställt detta förslag. Beslutet har
numera vunnit laga kraft.
Halmstad 1989-08-15

Gunn Winge

- BETECKNINGAR**
GRUNDKARTAN
- BYGGNAD
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - HÄGNADER
 - HÄCK
 - VÄG
 - BÄCK
 - NIVÅKURVOR

DEL AV NYGÅRD, TRÄSLÖVS- NÄS OCH TVÅÅKERS-ÅS (vid Arrendevägen) VARBERGS KOMMUN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN
UPPRÄTTAT 1987-02-23
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Hildeberg
LEIF HILDEBERG

- BETECKNINGAR**
BYGGNADSPANEKARTAN
GRÄNSBETECKNINGAR
- BYGGNADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - OMRÅDESGRÄNS
 - OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER FÅR GÖRAS
 - BESTÄMMELESGRÄNS

- OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS
 - VÄG
 - PARK ELLER PLANTERING
 - BYGGNADSMARK
 - BOSTÄDER
 - SPECIALOMRÅDEN
 - Es TRANSFORMATORSTATION
 - Ps PUMPSTATION

- ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
 - MARK FÖR UTHUS O. DYL.
 - LEDNINGSOMRÅDE
 - MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAMMA ANORDNINGAR
 - FRISTÅENDE HUS
 - ANTAL VÅNINGAR, VINDSFÖRBUD
 - KÄLLARFÖRBUD
 - TAKLUTNING, MAXIMAL VINKEL
 - UTFARTSFÖRBUD, TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

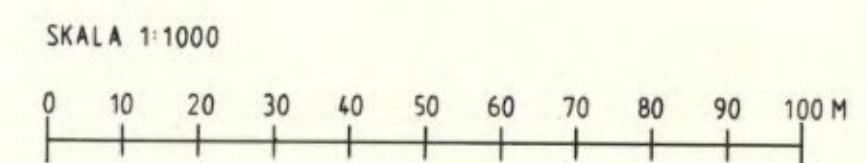
ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR
----- ILLUSTRATIONS LINJER

TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I
VARBERG BESLUT OM ANTAGANDE
1987-06-15 §2060
BETYGAR:

Lena Larsson
LENA LARSSON
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

Grundkartans riktighet bestyrkes
Varberg i mars 1987
På tjänstens vägnar

TJR Ljungqvist
TJR Ljungqvist
stadsingenjör



Vidimeras
Gunn Winge

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER 1 (2)

1987-02-23

Del av NYGÅRD, TRÄSLÖVS-NÄS och TVÅÅKERS-ÅS
(vid Arrendevägen)

Varbergs kommun

Förslags till ändring av byggnadsplan

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostedsändsmål.

2 mom Specialområden

a) Med Es betecknat område får användas endast för transformstation och därmed samhörigt ändamål

b) Med Ps betecknat område får användas endast för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. Utan hinder däraf får förråd, soprum och andra mindre byggnader undantagsvis uppföras där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR.

På med ga betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma aktiviteter.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar

5 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

- 13 -

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER 2 (2)

1987-02-23

6 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område skall byggnad uppföras på ett avstånd av minst 2,5 meter från gräns till intilliggande tomtplats.

7 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomtplats inte ges mindre storlek än 180 kvadratmeter.

8 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

Bebyggelse på tomtplats som omfattar med F betecknat område får inte uppta större byggnadsyta än 45 kvadratmeter.

9 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind inte inredas.

2 mom Inom med o betecknat område får källare inte anordnas.

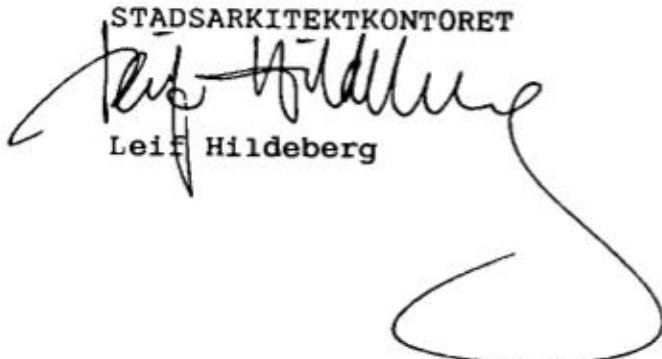
3 mom På med I betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,7 meter.

4 mom På med B betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader.

10 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Hildeberg

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg
beslut om antagande 1987-06-15 §2060
Betygar:



Lena Larsson

Byggnadsnämndens sekreterare

1987-02-23

Del av NYGÅRD, TRÄSLÖVS-NÄS OCH TVÅAKERS-ÅS
(vid Arrendevägen)

Varbergs kommun

Förslag till ändring av byggnadsplan

Planförslagets syfte

Syftet med planändringen är att anpassa planen till befintliga förhållanden och möjliggöra viss utbyggnad för att kunna utnyttja installation av vatten och avlopp.

Handlingar

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 och bestämmelser. Det åtföljs av denna beskrivning och fastighetsförteckning samt karta utvisande förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Plandata

Planområdet är beläget söder om Varberg och strax norr om Träslövsläge inom gångavstånd till attraktiva badstränder. Planen omfattar ca 19 hektar.

Befintliga planer

I kommundelsplanen upprättad april 1980 och antagen 1981-10-20 har föreslagits fortsatt användning för fritidsbostäder.

För planområdet gäller byggnadsplaner fastställda 1959-04-30, 1960-07-29 och 1963-06-28. Området gränsar till planer fastställda 1952-05-10, 1955-12-28, 1964-02-19, 1965-07-22 och 1985-10-22.

Förbud mot nybyggnad enligt 110 § byggnadslagen råder i avvaktan på att vattenförsörjning och avlopp anordnas i erforderlig mån. För viss mark gäller förordnande enligt 113 § byggnadslagen enligt vilket markägare utan ersättning skall upplåta mark för allmän plats, vägar och park. Viss justering av detta bör göras vilket framgår av särskild karta.

Bebyggelse

Området är bebyggt med fritidshus i gott skick på arrendetomter. Avstyckning av vissa grupper av hus har inletts.

1987-02-23

Av någon orsak ligger ett stort antal hus i strid mot planen helt eller delvis på parkmark. Husens läge atämmer trots det i de flesta fall i stort med huvudprinciperna i gällande plan och ger ett gott intryck.

Därför har den bedömningen gjorts att planen bör ändras så att befintliga fritidshus kan kvarligga och utvecklas. Byggnadsrätten föreslås höjas till 45 kvadratmeter. Endast något enstaka mindre uthus, felaktigt uppförd som friggebod på parkmark, måste flyttas.

Ett nytt permanent bostadshus föreslås avsett för person som är knuten till den norrut liggande campingplatsen.

Vegetation

Några dungar av tall finns inom området. I övrigt är vegetationen sparsam. Vissa tomter har fått vindskydd i form av häckar etc. Mot campingen i norr har anordnats särskild skyddplantering.

Trafik

Vägnätet synes ha vuxit fram successivt och några vägar som anges i gällande planer har ej byggts ut. Trafiken fungerar trots det på ett godtagbart sätt. Arrendevägen som förutom viss biltrafik även har gångtrafik bör kompletteras med särskild mindre gångbana vid sidan av bilvägen.

Planområdet ligger i sydost an mot Strandbackavägen vilken har stor biltrafik och även en betydande gång- och cykeltrafik. En planerad cykelväg från Varberg till Träslövsläge har redan utbyggts till Strandbackavägens anknäring till Europaväg 6. Den förutsätts utbyggas på Strandbackavägens västra sida.

Teknisk försörjning

Området har delvis redan anslutits till kommunens vatten- och avloppsnät och resterande husgrupper avses bli anslutna inom kort. Dagvattenledning anordnas ej

Grundvattenytan ligger högt.

Byggnadssätt

Med hänsyn till det höga grundvattnet föreslås

1987-02-23

förbud mot att bygga källare. Det är angaläget att grundläggningen av byggnaderna utföres på ett omsorgsfullt sätt och med beprövade och säkra metoder så att fukt undarifrån inte tränger upp och förorsakar mögelproblem. Taklutningen inom planområdet förelås maximeras till 27 grader.

Gemensamhetsanläggningar

Kring flera av husgrupperna har redan inrättats gemensamhetsanläggningar för skötsel av gemensamma ledningar, tillfartsvägar, biluppställningsplatser och mark. För de ännu befintliga gemensamhetsanläggningar har marken upplåtits utan kostnad. Även för resterande husgrupper har gemensamhetsanläggning föreslagits. Flera befintliga föreningar finns som i många år haft hand om gemensamma frågor och skött detta arbete på ett tillfredställande sätt. Planförslaget förutser att gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen.

Samråd

Samråd har ägt rum med markägare, stugägare, vägförening samt kommunala och statliga organ.

I stor utsträckning har framförda synpunkter kunnat inarbetas i planförslaget. Följande synpunkter kvarstår dock helt eller delvis obeaktade.

1. Miljö- och hälsoskyddskontoret i skrivelse 1986-03-18

Skyddsplantering önskas mot campingplatsen.

Kommentar: Skyddsplantering har redan i stor utsträckning utförts och finns föreskriven i gällande plan för campingplatsen. Särskild föreskrift synes därför ej vara erforderlig.

2. Ekonomiska föreningen Ås 1:6 (Curt Dahlén ordf.) i skrivelse 1986-09-02.

Förväntar sig att frågan om ersättning tas upp om mark tillhörig föreningen som blir ianspråktagen för cykelväg.

Kommentar: Marken är redan i gällande plan fastställd för allmän plats för väg och park. Innan cykelvägen bygges måste uppgörelse träffas i ärendet.

3. Ekonomiska föreningen Ås 1:6 (f d ordföranden) i skrivelse 1986-08-18

Ifrågasätter om inte cykelvägen borde ligga öster

1987-02-23

om Strandbackavägen för att den skall ge mindre intrång. Vidare önskas mindre prickmark kring husen.

Kommentar: Cykelvägen måste rimligen ansluta till befintlig cykelväg på Strandbackavägens västra sida uppe vid E6. Den måste även rimligen ansluta till cyklisternas målpunkt - badstranden etc. Att låta cykelvägen byta sida är så trafikfarligt att det inte är möjligt i praktiken. Cykelvägen är således ritad på rätt sida. Beträffande prickmark etc. har tomterna utökats betydligt ut på parkmark i gällande plan. Gränserna har huvudsakligen utlagts efter befintliga staket etc. Ytterligare "frihet" kan knappast ges utan menlig inverkan på de viktiga gemensamma ytorna utanför de egentliga tomterna.

4. Sjögårda stugägarförening -maj 1986 och 1986-07-11 och 1986-08-28.

Önskar ytterligare några tomter åt norr på parkmark på Träslövs-Näs 1:226.

Kommentar: Den aktuella husgruppen hör till de mest täta och kompakta inom hela planområdet och har mycket litet eget friområde. Den aktuella platsen för de önskade kompletteringstomterna ligger nära ett befintligt äldre boningshus på Träslövs-Näs 1:18. Det är angeläget att det lilla friområde som finns mellan boningshuset och den täta fritidshusgruppen förblir obebyggd.

5. Tvååkers-Ås 1:23 och 1:24, Lennart Risenmark, telefon 1986-08-28.

Önskar att ett befintligt uthus beläget söder om den egna husgruppen, Arrendevägen, skall tagas bort. Vidare önskas några ytterligare tomter på parkmark i husgruppens inre del.

Kommentar: Byggnaden som har använts för sopor och som toalett är belägen på parkmark både i gällande och föreslagna plan. Om fortsatt behov finns av gemensam byggnad för sopor bör denna byggnad rivas och en ny byggnad byggas närmare den husgrupp som har behov därav. Planen är således utformad så att uthuset bör tagas bort.

De föreslagna nya tomterna skulle hamna på ett mycket välbehövt gemensamt område. Husgruppen är nämligen tät och har bara smala remsor fria i utkanterna. Ytterligare tomter bör därför inte medgivas.

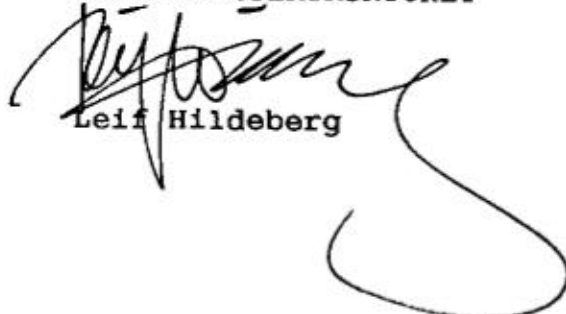
1987-02-23

6. Träslövs-Näs 1:31, Hans Rozell i skrivelse 1986-09-01

Motsätter sig att marken användes som tillfart etc.

Kommentar: Planförslaget har justerats så att Rozells mark ej ingår i planförslaget. Marken behövs ej för den i planen ingående fritidsbebyggelsen. Marken ligger därför kvar som park och ansluter till den parkmark som sträcker sig ända ut till strandkanten. Rozells mark beröres sålunda ej längre av planförslaget.

STADSARKITEKTKONTÖRET



Leif Hildeberg

Tillhör byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande 1987-06-15 § 2060
Betygar:



Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare