

PLANBESTÄMMELSER

Nedanstående byggnadsplaner gäller med följande ändringar och tillägg.
Tr. 1 - 1951-01-22; Tr. 2 - 1951-10-05; Tr. 9 - 1956-06-14; Tr. 11 - 1956-11-21.

Nya bestämmelser betecknas med ett streck i kanten såsom här visas.

Bestämmelser

Byggnadsplanområdets användning

Med B₁ och B₂ betecknat område får användas för bostäder, handels-, hantverks- och kontorsändamål.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för B₁ är 30 % och för B₂ 20 % av fastighetsarean, dock högst 220 m².

Tomtplats, vari ingår med B₁ betecknat område, får icke ha mindre areal än 600 m².

Minsta tomtstorlek är 800 m² för fastigheter inom B₂.

A tomtplats, vari ingår med B₁ eller B₂ betecknat område, får endast en bostadsbyggnad uppföras.

Begränsning av markens bebyggande

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

Placering, utformning, utförande

Byggnad får icke uppföras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m, i den mån ej annat medges enligt byggnadsplanekarten. Uthus må dock förläggas närmare gräns mot grannfastighet, där byggnadsnämnden finner detta med hänsyn till byggnadens ringa storlek eller andra inverkan omständigheter kunna ske.

Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats får icke vara mindre än som motsvarar den för byggnaden tillåtna största höjden, dock minst 4,5 m. Byggnadsnämnden må dock, där så provas lämpligt, för mindre uthus eller flygelbyggnad medgiva mindre avstånd till huvudbyggnad, dock ej under 3 m.

Med B₁, B₂ betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

Garage skall placeras minst 6 m från gatan.

Inom med B₁ eller B₂ betecknat område får enstaka bostadsrum inredas i gårdsbyggnad, där byggnadsnämnden med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och övriga omständigheter finner detta utan olägenhet kunna ske.

Å med B₁ betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,7 m eller med större bredd än 6,0 m.

Å med B₂ betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 m.

Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 m.

Å med B₁ betecknat område får källare anordnas endast där byggnadsnämnden finner detta kunna ske med hänsyn till avloppets lämpliga ordnande.

Å med B₂ betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning jämte inredd vind.

Inom B₁ får en våning samt vind uppföras.

Högsta nockhöjd för B₁ är 6,7 m och för B₂ 8,0 m.

Minsta taklutning är 27 grader.

Endast mindre takkupor får uppföras. Sådana ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd eller våningsantal.

Inom B₁ och B₂ skall fasad utgöras av stående träpanel målad i mild ljus kulör eller färg rödfärg. Inom B₂ får även fasad utgöras av tegel eller puts. Taket ska utgöras av röda taktegelpannor, svart papptak eller falsad slättplåt.

Särskilda bestämmelser

Bygglov får beviljas för om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden, om åtgärden i sig är planenlig, även om själva huvudbyggnaden inte överensstämmer med planbestämmelserna.

Tillbyggnad får ske med samma fasadmateriell eller -utförande som befintlig byggnad även om detta är planstridigt.

Om en byggnad förstörs eller rives får en i huvudsak likadan byggnad uppföras även om denna inte stämmer med planbestämmelserna.

Om befintlig fastighet understiger 600 m² (B₁) resp. 800 m² (B₂) får byggnad uppföras i enlighet med planbestämmelserna i övrigt.

Byggnader skall anpassas till kulturmiljön. De särdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas.

Stengårdsgårdarna skall bevaras.

Bygglov krävs för omfärgning av fasad och tak.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för ändringen slutar 2010-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

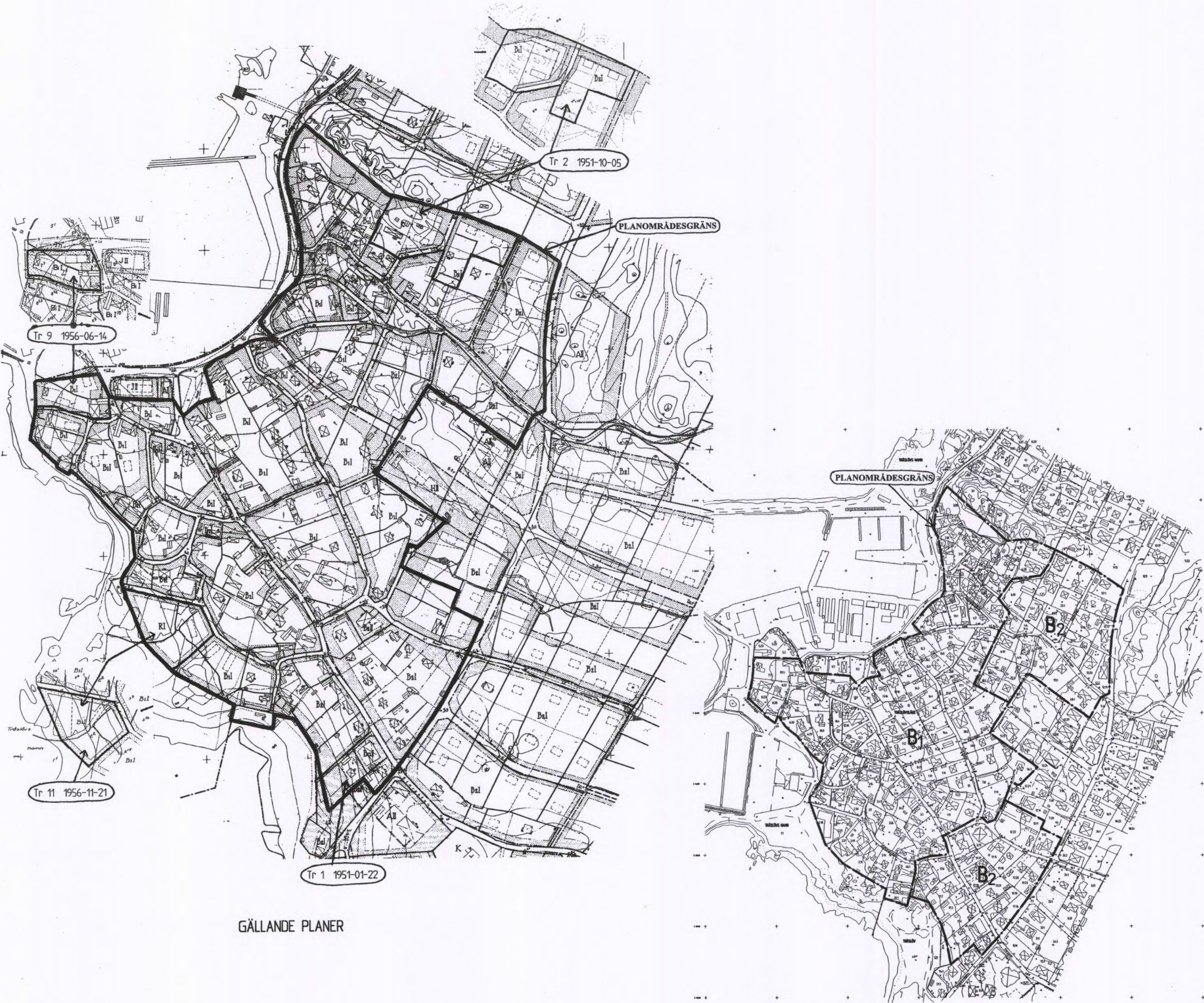
Samråd 2000-06-22
Uteställning 2000-11-09
Antagen KF 2001-06-19 s 65
Laga kraft 2001-07-16

Obs! Ändring i bestämmelserna gäller planerna
Tr 1, Tr 2, Tr 9, Tr 11

Ändring av detalplaner
för bevarande i TRÄSLÖVSLÄGE
- äldre delen -
Varbergs kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2000-11-09

Claes Grunditz
Jeanette Dahlman



GÄLLANDE PLANER

UTDRAG UR PRIMÄRKARTA

Ändring av detaljplaner

för bevarande i Träslövsläge

-äldre delen-

Varbergs kommun

SAMMANFATTNING

Del av äldre Träslövsläge ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Genom ändringar i detaljplaner görs tilläggsbestämmelser till befintliga planer för att bevara den kulturhistoriska miljön i Träslövsläge. Tilläggsbestämmelserna omfattar t.ex. material, färgsättning,nock- och byggnadshöjd. Befintliga gamla gaturum och stengärdesgårdar ska bevaras. Genomförandetiden för ändringen slutar 2010-12-31.



HANDLINGAR

Planhandlingarna består av en sammanställning av äldre plankartor, fortfarande gällande bestämmelser, nya bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Till planbeskrivningen finns även en bilaga med förtydligande.

PLANENS SYFTE

Genom ändring av detaljplaner görs tilläggsbestämmelser för att bevara kulturmiljön i Träslövsläge.

PLANDATA

Planområdet omfattar den äldre, centrala delen av Träslövsläge med sin speciella karaktär av krokiga, smala, ofta stengärdesgårdskantade gator samt trähusbebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området ingår i **riksintresse för kulturmiljövård**. *Motivering:* Kustmiljö med Hallands största fiskeläge, känt sedan 1500-talet och ännu levande. *Uttryck för riksintresset:* Fiskelage vid skyddad naturhamn. Ursprungligen oplanerad bebyggelsestruktur med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och trähusbebyggelse från 1800- och 1900-talen.

En förutsättning för att kulturvärdena skall säkerställas är att ändra detaljplanen för området med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värde. Uppförande av nya byggnader bör provas restriktivt. Förändring av befintlig bebyggelse bör ske med varsamhet, liksom vid nybebyggelse. Anpassning ska ske till skala, fasadutformning, materialval och färgsättning. Samråd bör ske med länsstyrelsen om förändringar övervägs som påtagligt kan inverka på miljöns kulturhistoriska värden.

Äldre hägnader och gränsmarkeringar bör underhållas. De gamla vägsystemen skall bevaras.



Gräns för riksintresse för kulturmiljövård

I **översiktsplanen** är området angivet för helårsbebyggelse. I riktlinjerna sägs att gällande detaljplaner ska följas. Vid planändring ska särskild hänsyn tas till den naturligt framvuxna bebyggelsestrukturen med krokiga, smala gator och traditionell trähusbebyggelse. Byggnationen skall ansluta till den lokala byggnadstraditionen i form, färg och material.

2000-11-09

I "Program för Kulturmiljövård, Varbergs kommun" påtalas att Träslövsläge är Hallands största och ännu levande fiskeläge. Fiskeläget är av betydande storlek med historisk tradition från 1500-1600-talet. Välbevarad bebyggelse från andra hälften av 1800-talet, ett fåtal äldre hus, samt 1900-tals bebyggelse. Det naturligt framvuxna samhället med krokiga, smala stengärdesgårdskantade gator och den traditionella trähusbebyggelsen är de faktorer som främst präglar "Lejet" och gör det unikt. En översyn av detaljplanen rekommenderas.



Planområdet berörs av särskilda **hushållningsbestämmelser** enligt miljöbalken vartill hänsyn ska tas.

För området gäller fyra **detaljplaner**, Tr 1, Tr 2, Tr 9 och Tr 11, fastställda 1951-01-22, 1951-10-05, 1956-06-14 respektive 1956-11-21. För alla planerna gäller bestämmelserna enl. Tr 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR

I plan- och bygglagen 3 kap 1 § står att "Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan".



3 kap 10 § står "Ändringar av en byggnad skall utföras var- samt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara".

3 kap 12 § säger "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas".

3 kap 13 § säger "Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär. Byggnader som avses i 12 § skall underhållas så att deras särart bevaras".

Området är till största delen utbyggt med helårsbebyggelse. Inom denna centrala del finns även affärer, bank, glasscafé m.m.

I gällande detaljplaner finns bestämmelser som till en del tar till vara den kulturhistoriska miljön. Där regleras bl.a. husbredden till max 6 meter för den centrala, äldre bebyggelsen. Byggnadsarean varierar mellan max 1/5 och max 1/6 av tomtarean, inredning av gavelrum eller vindsinredning får ske beroende på var inom området fastigheten är belägen.

För att bevara den kulturhistoriska miljön, föreslås att tilläggsbestämmelser görs till gällande detaljplaner.

Hus belägna på hamn- eller industriändamål enligt gällande plan, ingår inte i planändringen.

Segelvägen är inte utbyggd i sin västra del mot Strandbackavägen. Några av de övriga mindre angringsgatorna är inte utbyggda som gällande planer utvisar.

Planförslaget innebär endast ändringar och tillägg till bestämmelserna. Någon ändring av användnings- eller områdesgränser görs inte då detta inte bedöms nödvändigt och även skulle medföra betydande arbetsinsatser och lång tidsutdräkt.

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem.

Varberg Energi AB är ägare av eldistributionsnätet i området.

Service m.m.

Ankarskolan, belägen i Träslövsläges östra del, är en låg- och mellanstadieskola med biblioteksfilial. Skolan planeras att bli en F-9 skola. Idrottsplats finns öster om Knarråsen. Dagligvarubutik finns söder därom. Post och bank finns strax öster om hamnen.

Bussar till Varbergs centrum trafikerar Strandbackavägen varje timme.

Övrigt

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

HISTORIK (utdrag ur "Byggnadsinventering inom del av Varbergs kommun, Halland" av Ulf Hultberg och Karl-Göran Sjögren)

Bebyggelsen i Träslövsläges kärna är splittrad beroende på tidigare kombination av fiskerier och jordbruk med åkerlappar invid husen. De jordlösa fiskarna fick slå sig ner på små tomter, ofta tillhörande en släkting. Tomten fick inkräkta så lite som möjligt på åkermarken. Den ekonomiska skillnaden kan fortfarande ses i tomtindelningen. Vid sekelskiftet styckades tidigare åkrar upp och bebyggdes, varvid regelbundna lika stora tomter uppkom.

PLANBESKRIVNING

5 (8)

2000-11-09

De äldre gatorna, ögelformad - t ex Mattisa gata, kan ha uppstått längs kanten av åkrarna och de någorlunda raka gatorna, t ex Storgatan, Intagavägen, Knarråsvägen, bör ha varit både kommunikationsleder utåt och fägator till betesmarkerna på och vid Knarråsen. Gatusystemet i de centrala delarna är i huvudsak oförändrat sedan 1800-talet. Repslagaregatan har också bibehållit mycket av sitt idylliska utseende med grusbeläggning och kantad av stengärdesgårdar och spjälstaket.



Husen äldre än 1905 kan ses som en variant av den vanliga hallandslängan. Många hus är byggda av vraktimmer eller importerade från skogsbygderna vid Smålandsgränsen där en tillverkning av "färdighus" pågick under slutet av 1800-talet.

Grunden består av murad kvadersten eller sten. Stommarna är av timmer, liggande plank och stående plank. På väggarna sitter nästan alltid stående locklistpanel, på en del hus profilerad.

Ett mindre antal hus är klädda med eternit. Den dominerande färgen är vitt följt av gult. Andra färger finns på dörrar och fönster. Nästan alla tak har eternitplattor. Fönstren har tidigare varit sexdelat, men är nu oftast bytta till tvålufts-fönster. Tillbyggnader och frontespiser är ganska vanliga liksom höjningar av taket. Vid sekelskiftet började man förse husen med fönsterinramningar, snickerier och glasverandor.

Hus byggda 1905-1950 byggdes som "dubbelbrea", hus i två våningar med en mera kvadratisk grundplan och ofta ett fyrkantigt trapphus på framsidan. Grunden är företrädesvis kvadersten, men betongsten och gjutna grunder blir allt vanligare. Stommar av stående plank, tätt följt av liggande är vanligast. Stående locklistpanel är den vanligaste väggbeklädnaden, men det finns även eternit och lockpanel. Husen är målade vita eller gula. Taken har nästan alltid eternitplattor och fönstren är oftast tvålufts. Ursprungligen satt på dessa hus ofta 4-delade fönster med större nederdel än överdel.



PLANBESKRIVNING

6 (8)

2000-11-09

Hus byggda efter 1950 står ofta på gjuten grund eller också på betongstensmur. Konstruktionen är regelverk eller för de något äldre husen stående plank. Fasadtegel är vanligast, tätt följt av stående locklistpanel eller lockpanel. Färgen är oftast vit, närmast brun och röd. Tvåkupigt tegel, följt av eternit men även betongtakpannor är vanliga.

Uthusen används till garage, redskapsbodar och sommarstugor. Till de äldre längorna hör oftast en bod placerad vid gavel, som fungerat som fiskredskapsbod, barkbod, vedbod, höns-hus etc. Ibland har dessa inretts för någon familjemedlem och senare omvandlats till sommarstuga. Konstruktionerna är oftast enkla med grund av enstaka sten eller kvadersten, stomme av regelverk, locklistpanel, slätpanel eller masonit på väggarna och papp eller eternit på taken. Färgen på uthusen varierar men är ofta röd eller vit. Bostadshusen ligger oftast längs efter och ganska nära en väg med en bod i vinkel vid gavel.



PLANENS INNEHÅLL

Ändringen av detaljplanerna omfattar endast tillägg till bestämmelserna. Den omfattar hela byggnadsplanerna Tr 2, Tr 11 och del av Tr 1 och Tr 9. Speciella utformningsbestämmelser införs för att bevara den unika miljön. Även bestämmelse om ett bevarande av stengärdesgårdar införs.

Bostäder, m.m.

Förutom bostäder tillåts handel, hantverk och kontor inom bestämmelsen B.

En del av det utmärkande för Träslövsläge är den stora mängden trähus. Därför införes ett krav på stående träpanel inom B₁. Inom B₂ får även fasader utföras med tegel eller puts. Färgsättningen bör vara mild, ljus kulör eller falu rödfärg.

För att bevara den gamla bebyggelsestrukturen bör huvudbyggnad och uthus särskiljas och garage placeras i de inre delarna av tomten, minst 6 m från gatan. Huvudbyggnaden bör placeras med långsidan mot gatan.

Vinden föreslås att få inredas och mindre takkupor ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjd eller våningsantal. Takkuporna ska helst utformas med pulpettak. Mindre takkupor tillåtes om takutsprånget görs litet. Förhållandet mellan kupa och tak är viktigt. Takkupan skall förläggas innanför fasadliv. Om takens eternitplattor byts ut ska röda taktegelpannor, ej glaserade, anbringas. Eventuellt kan även papp, falsad slätplåt tillåtas. Taken ska utformas som sadeltak.



PLANBESKRIVNING

7 (8)

2000-11-09

Störstanockhöjden föreslås till 6,7 m för B₁ och till 8,0 m för B₂. Gällande byggnadshöjd föreslås vara kvar med 3,7 m för B₁ och 4,0 m för B₂. Bestämmelse om minsta takvinkel införs och får vara lägst 27 grader för att undvika platta tak. Byggnadsarean föreslås att vara 30 % av fastighetsarean för B₁ och för B₂ högst 20 % av tomtens area. För båda områdena får dock högst 220 m² bebyggas. Minsta tomtstorlek har ändrats från 1000 m² till 800 m² för B₂.

Delar av gällande bestämmelser skall kvarstå som bestämmelser, t.ex. att inom B₁ får husbredden vara högst 6 meter. Fortfarande gällande och nytillkomna bestämmelser redovisas på plankartan.

Fönsterutformningen är viktig och här nedan visas några lämpliga utformningar:



utåtgående sidohängda tvåluftsfönster med mittpost



utåtgående sidohängda sexdelade fönster med mittpost

- utåtgående sidohängda fyrdelade fönster med större nederdel än överdel med mittpost

Om uterum/balkong ska utföras ska anpassning ske till husets arkitektoniska kvaliteter.

En mindre balkong som denna

eller i anslutning till utbyggnad



PLANBESKRIVNING

8 (8)

2000-11-09

Gaturummet

Gaturummet med dess slingrande, stengärdesgårdskantade gator tillhör den kulturhistoriska miljön. Inom de smalare gatorna bör belysningsstolparna anpassas till miljön vad avser höjd, ljusstyrka och ljustemperatur. Busskurar och vägskyltar bör även de anpassas till kulturmiljön. Vägmarken bör anpassas till miljön vad avser skala och frekvens.

**Radon**

I samband med nybebyggelse ska markradonförekomst undersökas.

Övrigt

Stengärdesgårdarna och vägnätet ska bevaras. Staket eller häck kan användas som avskärmning mot gatan där stengärdesgård saknas.

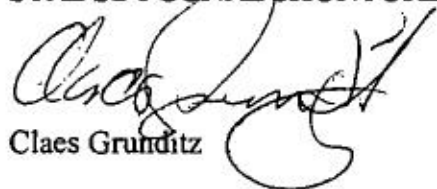
Tomternas växtlighet har stor betydelse för den totala miljön och det bör eftersträvas att vid anläggande använda lövfällande träd och gamla växttyper.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Gällande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar. Den föreslås bli förnyad för de delar som ändringen omfattar och slutar 2010-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Bygglov krävs för omfärgning av fasad och tak.

STADSBYGGNADSKONTORET


Claes Grunditz



Jeanette Dahlman

Tillhör Kommunfullmäktige i Varbergs beslut om antagande 2001-06-19 § 65
Beslutet vann lag kraft 2001-07-18

Bilaga till planbeskrivning för ändring av detaljplaner för bevarande i Träslövsläge, äldre delen, Varbergs kommun

Råd och förklaringar som åskådliggör planens syfte.

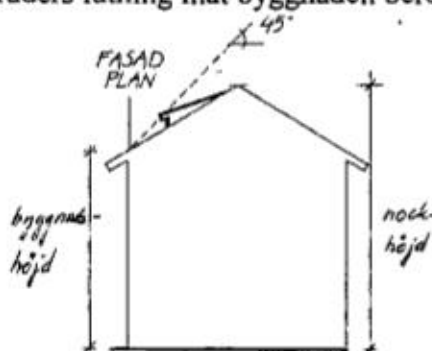
Takkupa Takkupan ska vara mindre och helst utformad med pulpettak. Förhållandet mellan tak och kupa är viktigt. Takutsprånget ska göras litet. Takkupan ska förläggas innanför fasadliv.

Fönster Fönster ska vara sidohängda, utåtgående och utföras med mittpost. Indelningen av rutor kan antingen vara i tvådelade, fyrdelade eller sexdelade.

Även fönstrens omfattning är viktig. Fönsterfoder bör vara enkla, ej profilerade.

Placera två och två fönster i grupper i stället för t.ex. ett stort fönster.

Byggnadshöjd Byggnadshöjden är den höjd från markens medelnivå invid byggnaden, där skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



Nockhöjd Är takkonstruktionens högsta del.

Inglasade uteplatser Inglasade uteplatser ska, när det gäller utformning och materialval anpassas till huvudbyggnaden. Prefabricerade standardelement bör undvikas.

Balkonger Balkong ska utformas och materialval anpassas till husets arkitektoniska kvaliteter.

Tomtens grönska Vid planering av tomten bör fruktträd, lövfällande växter och gamla växttyper användas. Typer av växter: kaprifol, syren, oxelhäck m.m.

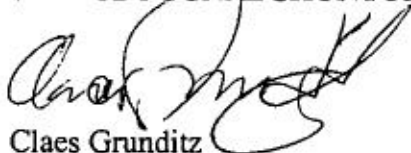
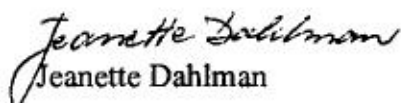
Gatubelysning Anpassning ska ske till kulturmiljön vad avser höjd, ljusstyrka och ljustemperatur.

Vägmärken Anpassning ska ske till kulturmiljön vad avser skala och frekvens.

Några tips på bra böcker:

- Byggnadsvård; Material och Hantverkare (Hallands läns museer, landsantikvarien, länsstyrelsen, länsantikvarien, 1996)
- Byggnadsmåleri med traditionella färgtyper, (Riksantikvarieämbetet)
- Så renoveras torp och gårdar, (ICA-förlaget 1995)

STADSBYGGNADSKONTORET


Claes Grunditz
Jeanette Dahlman



Ändring av detaljplaner

för bevarande i Träslövsläge

- äldre delen -

Varbergs kommun

Organisatoriska frågor

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas anta planen i mars 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de frågor planändringarna avser är ca nio år och slutar 2010-12-31.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Gator	Träslövsläge vägförening
Vatten och avlopp	Kommunen
Dagvatten, i vissa gator	Kommunen
Nätägare för energi	Varberg Energi AB
Kvartersmark	Enskild

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder bedöms inte föranledas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

För eventuella exploaterings- och fastighetsbildningskostnader svarar respektive ägare.

Tekniska frågor

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvattennätet är inte utbyggt i alla delar.

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen. Geoteknisk och/eller radonundersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av fastighetsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz

Jeanette Dahlman

Tillhör Kommunfullmäktige i Varbergs beslut om antagande 2001-06-19 § 65
Beslutet vann laga kraft 2001-07-18