

DEL AV TRÄSLÖVS-NÄS NYGÅRD (KULLEVÄGEN) VARBERGS KOMMUN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAT 1987-02-23

Claes Grunditz
CLAES GRUNDITZ

Jeanette Dahlgren
JEANETTE DAHLMAN

REVIDERAT 1987-05-18

Claes Grunditz *Jeanette Dahlgren*
CLAES GRUNDITZ JEANETTE DAHLMAN

BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA
- FASTIGHETSGRÄNS
 - BYGGNADER
 - VÄG
 - DIKE
 - NIVÅKURVOR
 - HÄGNADER
- BYGGNADSPANEKARTA
- A. GRÄNSBETECKNINGAR
- BYGGNADSPANEGRÄNS BELÄGEN 3M UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - FÖRESLAGEN OMRÅDESGRÄNS
 - OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER FÅR GÖRAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMESEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - FÖRESLAGEN BESTÄMMESEGRÄNS
- B. OMRÅDESBETECKNINGAR
- ALLMÄN PLATS
- VÄG
 - PARK
- BYGGNADSMARK
- B BOSTÄDER
- C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
 - LEDNINGSMARK
 - FRISTÅENDE HUS
 - ANTAL VÅNINGAR
 - FÖRBUD MOT VINDSINREDNING
 - KÄLLARLÖSA HUS
 - TAKLÖTNING, MAXIMAL VINKEL
 - UTFARTSFÖRBUD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- D. ILLUSTRATIONER
- ILLUSTRATIONS LINJE

Länstyrelsen har 1988-05-24
fastställt detta förslag. Beslutet har
numera vunnit laga kraft.
Halmstad 1988-07-25

Gunn Winge

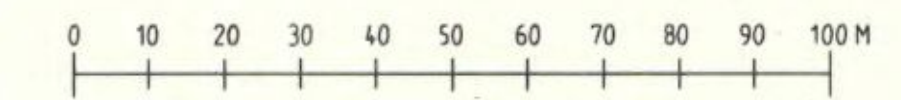
TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I VARBERG
BESLUT OM ANTAGANDE 1987-06-15 52059
BETYGAR

Lena Larsson
LENA LARSSON
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

Grundkartans riktighet bestyrkes
Varberg i februari 1987
På tjänstens vägnar

T.J.R. Ljungqvist
T.J.R. Ljungqvist
stadsingenjör

Skala 1:1000



X=28100

X=28000

X=27900

X=27800

Y=21600

Y=21700

Y=21800

Y=21900

Y=22000

Konnektionslinie BLAD 1

Del av Träslövs-Näs, Nygård (Kullevägen)
Varbergs kommun

Förslag till ändring av byggnadsplan

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostads-
ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR

På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som
hindrar framdragande och underhåll av underjordiska all-
männa ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

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

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDEN

På med F betecknat område får tomtplats inte ges mindre
storlek än 900 kvadratmeter. Då särskilda omständigheter
därtill föranleda må mindre areal medgivas.

6 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får
endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

2 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får
huvudbyggnad jämte uthus inte uppta större sammanlagd
byggnadsareal än en femtedel av tomtplatsarean. I intet
fall får dock den sammanlagda byggnadsarean uppta större
areal än 220 kvadratmeter. Uthua får inte uppta större
areal än 50 kvadratmeter.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER 2 (2)

Upprättat

1987-02-23

Reviderat

1987-05-18

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom Inom med o betecknat område får källare inte anordnas.
- 4 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus till större höjd än 2,5 meter.
- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

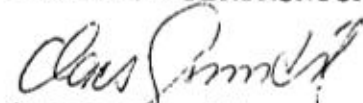
8 § UTFARTSFÖRBUD

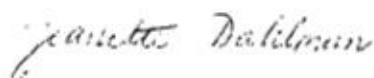
Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även beteckats med ofyllda cirklar.

9 § UNDANTAGSBESTÄMMELSE

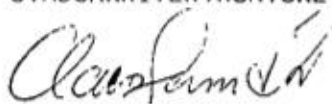
På tomtplats som vid planens faatställelse redan är bebyggd får utan hinder av vad i bestämmelserna § 5 - § 7 föreskrivits till nybyggnad hänförlig åtgärd vidtagas inom befintlig byggnads volym.

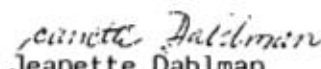
STADSARKITEKTKONTORET


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Tillhör reviderat förslag 1987-05-18
STADSARKITEKTKONTORET


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Tillhör Byggnadsnämndens i Varbergs beslut om
antagande 1987-06-15 § 2059
Betygar:


Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare

BYGGNADSPLANEBESKRIVNING 1 (7)
Upprättat
1987-02-23
Reviderat (TILLÄGG)
1987-05-18

Del av TRÄSLÖVS-NÄS, NYGÅRD (Kullevägen)
Varbergs kommun

Förslag till ändring av byggnadsplan

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i 2 blad i skala 1:1000 och bestämmelser. Det åtföljs av denna beskrivning, samrådsredogörelse, vatten- och avloppsutredning och fastighetsägarförteckning.

Tillsammans med planärendet redovisas även i särskilda handlingar, mark där förordnande enligt 113 § byggnads-
lagen skall fortsätta att gälla samt mark där förord-
nandet skall upphävas.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra utkanten av Varbergs centralort, söder om Apelviken och väster om E6. Det avgränsas bl a av Nygårdsområdet, Södra Näsvägen och Petters väg.

Träslövs-Näs 1:14, 1:15, 1:136, 1:157 som enligt gällande byggnadsplan är avsedd för allmänt ändamål, handel och bostäder, har inte medtagits i planförslaget. För närvarande bedrivs jordbruk inom denna del och det är således olämpligt att ytterligare bostadstomter till-
skapaa.

Förslagets totala areal är ca 24,2 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

I kommundelsplanen för Varbergs Centralort, antagen 1981-10-20, framförs att möjlighet till övergång från fritidarhus till helårshus finns bl a för detta område, under förutsättning att VA dras fram samt att byggnads-
rätten ökas.

I KVAL-utredningen som utfördes 1982/1983 bedömdes Södra Näsområdets VA-förhållanden vara bristfälliga och en VA-sanering erforderlig. Därför pågår nu projektering och utbyggnad av kommunala VA-ledningar.

Området ingår i den gamla byggnadsplanen för Näs och Nygård som fastställdes 1952-05-10. I denna plan redovisas området för i huvudsak fritidsbebyggelse. De två byggnadsmarksområdena norr om Hagmarksvägen ingår i plan fastställd 1955-11-19. I öster tangeras den sk Nygårds-

- 15 -

BYGGNADSPLANEBESKRIVNING 2 (7)

Upprättat

1987-02-23

Reviderat (TILLÄGG)

1987-05-18

planen, vilken fastställdes 1981-09-30. Denna byggnadsplan är för helårsbebyggelse. Nybyggnadsförbud i avvaktan på VA-utbyggnad råder för de två föratnämnda planerna enligt 110 § byggnadslagen.

Befintliga förhållanden

Terrängen är varierande med en del bergspartier och lite åkermark i nordväst. Ett atörre område med skogsterräng och våtmarker finns centralt i området. Partier med berg i dagen finns inom i stort sett hela planområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej utförts. Dock har det visat sig vid kommunens arbete med va-ledningarna, att grundvattenytan ligger högt, ungefär 0,5 meter under marknivån vid havet. Jordarten är finsand nere mot stranden och är flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Detta kan även utläsas av den geotekniska undersökningen som gjordes i april 1980 för "Nygårdsområdet", vilket ligger direkt öster om detta planområde.

Av denna undersökning framgår att man skall undvika källare, då risk för fuktskador är stora.

Grundläggning inom planområdet bör lämpligen ske med skorpargrund, för att undvika fukt- och mögelakador. Dränering kring och under hus är mycket viktig.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelse

Området är i stort sett utbyggt med i huvudsak 1-plans fritidshus. Utmed Södra Näsvägen och Kullevägen är de flesta husen för helårsboende. En del fastigheter har källare eller delvis källare och en del vindsvåning.

Åtta stycken små fritidshus ligger enligt gällande byggnadsplan på park-eller vägmark. Standarden på dessa är i vissa fall något sämre än för övrigt inom planområdet.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas från Södra Näsvägen, vilken går nästan ända ut mot Rödkär. Ifrån Södra Näsvägen leder sedan ett flertal mindre vägar till de olika byggnadsområdena. Vägarna är inte utbyggda i sin hela bredd, utan har en vägbredd av ca 3 meter.

- 17 -

BYGGNADSPLANEBESKRIVNING 3 (7)

Upprättat

1987-02-23

Reviderat (TILLÄGG)

1987-05-18

Enligt gällande plan skulle Klavens väg byggas ut till nio meters bredd från Södra Näsvägen i söder till Apelviken i norr. Detta hade medfört att parkområdet i väster hade delats av. Nu finns Klavens väg utbyggd från Hagmarksvägen i söder till Maries väg i väster.

Kullevägen är inte utbyggd norr om Nygård 1:30 och 1:33, inte heller del av Slättmarksvägen. Några av vägarna saknar vändmöjlighet.

Befintligt vatten och avloppssystem

Inom området finns det en del fastigheter som har egna "avloppsanläggningar" med infiltration eller resorption av spillvatten. Möjligheterna att infiltrera avloppsvatten är dock knappa eller obefintliga. Avloppsförhållandena bedöms vara bristfälliga i sådan utsträckning att en VA-sanering är erforderlig.

Vattenförsörjningen till fritidsbebyggelsen sker delvis med sommarvattenledning från kommunens vattennät. Några av helårshusen utmed Södra Näsvägen är anslutna till kommunens vattennät. En del fastigheter har egna grävda eller borrhäls vattentäcker.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har tillkommit för att utöka byggnadsrätten och därmed möjliggöra helårsboende. I och med att kommunalt vatten- och avloppsnät håller på att utbyggas (påbörjades hösten 1986) kan de sanitära förhållandena förbättras inom fastigheterna.

Bebyggelse

Enligt gällande byggnadsplan får högst 1/10 av tomtplatsen bebyggas. Nu föreslås att byggnadsrätten ökas till 1/5 av tomtplatsytan, men dock högst till 220 kvadratmeter. Inom vissa delar har förgårdslinjen (prickmarken) minskats för att man bättre skall kunna utnyttja tomten. Trots att tomtplatserna är relativt stora begränsas utbyggnad av att berg i dagen finns på många ställen inom området.

För att få en visa enhetlighet och undvika höga byggnader har takvinkeln föreslagits till högst 27 grader.

Efteraom grundvattennivån ligger högt föreslås källar-

förbud inom hela planområdet. Vissa fastigheter har dock källare idag.

Arrendestugorna på Träslövs-Näs 1:10, 1:23 och 1:25 har givits en byggrätt på 45 kvadratmeter. De två arrendestugor som finns i södra delen av Träslövs-Näs 1:10 skall flyttas till en samlad grupp vid Klavans väg. Dessutom skall arrendestugan mot Träslövs-Näs 1:227 flyttas till den föreslagna tomtplatsen vid samfällida vägen i öster.

Friytor

De friytor som finns är avsedda som strövområden. Några parkanläggningar finns inte och det är inte tänkt att sådana skall göras, utan naturen skall bibehållas som den är. Viss upprensning kanske erfordras. Det parkområde som finns i den nordvästra delen brukas idag för jordbruksändamål.

Vägar och trafik

De befintliga vägarna inom området har i regel en belagd körbanebredd på 3-3,5 meter, samt sidoremsor på vägens båda sidor på 2-3 meters bredd. Sidoremsorna, som består av gräs eller sand (ibland finns dikan) skall avvattna vägarna eftersom dagvattenledningar eller vägbrunnar ej finns inom området. Denna vägstandard skall behållas inom området liksom att befintliga vägsträckningar i stort sett skall behållas.

Mot Södra Näsvägen, som trafikmatar hela udden från nuvarande E6, har utfartsförbud införts. Dock har vissa släpp gjorts för sådana fastigheter som inte kan anordna sin utfart på annat sätt.

Vändmöjlighet har tillförts på sådana vägar som idag är sk återvändsvägar.

För Klavans väg, där den ej är utbyggd, ändras byggnadsplanen från vägmark till parkmark.

Kullevägen, där den inte finns utbyggd enligt gällande byggnadsplan, läggs till byggnadsmark norr om Nygård 1:30 och 1:33. En liten del av vägen har behållits, men har minskats till 6 meter väster om Nygård 1:30 för att kunna nå de obebyggda tomterna. Återstoden har tillförts parkmark.

Slättmarksvägen måste byggas ut när intilliggande byggnadsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Kollektivtrafik

Varbergs Omnibussar trafikerar på gamla E6 med 1 tur/tim och SJ med 1 tur/varannan timme. Avståndet till denna busshållplats är mellan 0,5-1,3 kilometer. Sommartid finns det en busslinje ner till Södra Näs onsdagar och fredagar med 1 tur/dag.

Förslag till vatten och avloppsförsörjning

Kommunen har beslutat att Södra Näs skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Den planerade utbyggnaden av VA-ledningar inom planområdet avser kommunala ledningar för vatten och spillvattenavlopp. Således utbyggs ej dagvattenledningar. Istället föreslås att dag- och dräneringsvatten från fastigheter och vägmark skall omhändertas lokalt genom utsläpp direkt på mark eller genom infiltration. Dag- och dräneringsvatten får givetvis ej anslutas till spillvattenledningarna.

Under utredningsarbetets gång och vid kontakter med fastighetsägare har det framkommit att det finns problem med att avleda dräneringsvatten från några särskilda delar av området.

Utbyggnad av en dräneringsledning för dessa områden, kommer därför att ske. Direkt anslutning av takvatten eller gårdsbrunnar från hårdgjorda ytor får ej ske. Varje fastighet inom områden där dräneringsledning byggs ut får en servisavsättning vid tomtgräns för dränering av tomten.

PLANGENOMFÖRANDE

Arrendestugor

För flyttningen av de tre arrendestugorna, skall avtal upprättas dels mellan kommunen och arrendatorn och dels mellan fastighetsägaren och kommunen. Dessa avtal skall vara en säkerhet för att stugorna verkligen flyttas från sina nuvarande lägen till de föreslagna. De arrendestugor som idag ligger på park-/vägmark föreslås få avstyckningsbara tomter.

Kommunen bekostar inte flyttning av stugorna och avser inte att flyttning av dessa måste ske omgående.

Både fastighetsägare och arrendatorer är positiva till flyttning.

Vägar

Slättmarksvägen - Kullevägen avses byggas ut när omkringliggande obebyggda tomtplatser tas i anspråk för byggnation. Dessa byggs av markägare, exploatör eller vägförening.

Vatten- och avloppaledningar

Störeta delen av byggnadsplaneområdet ingår i den etapp av kommunens VA-ledning utbyggnad som planeras ske under 1986-1988, och som har påbörjats under hösten 1986. Övriga delar av planområdet ingår i en senare utbyggnadsetapp, vilken beräknas kunna påbörjas 1988/89. Detta gäller bl a fastigheterna utmed Södra Näsvägen och södra delen av Kullevägen.

För hela planområdet föreslås förbud enligt 110 § byggnadslagen gälla tills utbyggnaden av VA-ledningarna är klar. Efterhand som VA-ledningar har byggts ut kan anslutning ske.

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

Förordnande enligt 113 § Byggnadslagen finns för viss del av väg- och parkmark inom planområdet.

Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning skall upplåta mark för vägar och annan allmän plats.

Ingående fastigheter är följande:

Nygård 1:2, 1:6, 1:16 och 2:1 och Träslövs-Näs 1:10, 1:23, 1:24 och 1:25.

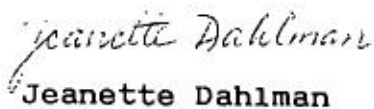
Detta förordnande skall fortsätta att gälla med undantag för de områden som lägges till byggnadsmark. De fastigheter som berörs av upphävandet är Träslövs-Näs 1:10, 1:23, 1:25 samt Nygård 1:2, 1:16.

SAMRÅD

För samråd lämna särskild redogörelse.

STADSARKITEKTKONTORET


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Tillägg till beskrivningen 1987-05-18

Byggnadsplaneförslaget har reviderats avseende parkmark för fastigheten Träslövs-Näs 1:10 väster om Träslövs-Näs 1:102.

Upprättat

1987-02-23

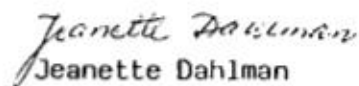
Reviderat (TILLÄGG)

1987-05-18

Som följd av detta ändras undantaget i befintligt förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Fastigheten Nygård 1:6 har kompletterats med u-område för allmänna vatten- och spillvattenledningar väster om Nygård 1:24.

STADSARKITEKTKONTORET


Claes Grunditz
Jeanette Dahlman

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg beslut om
antagande 1987-06-15 § 2059
Betygar:


Lena Larsson
Byggnadsnämndens sekreterare