

Plankarta skala 1:500 (A2), 1:1000 (A4)

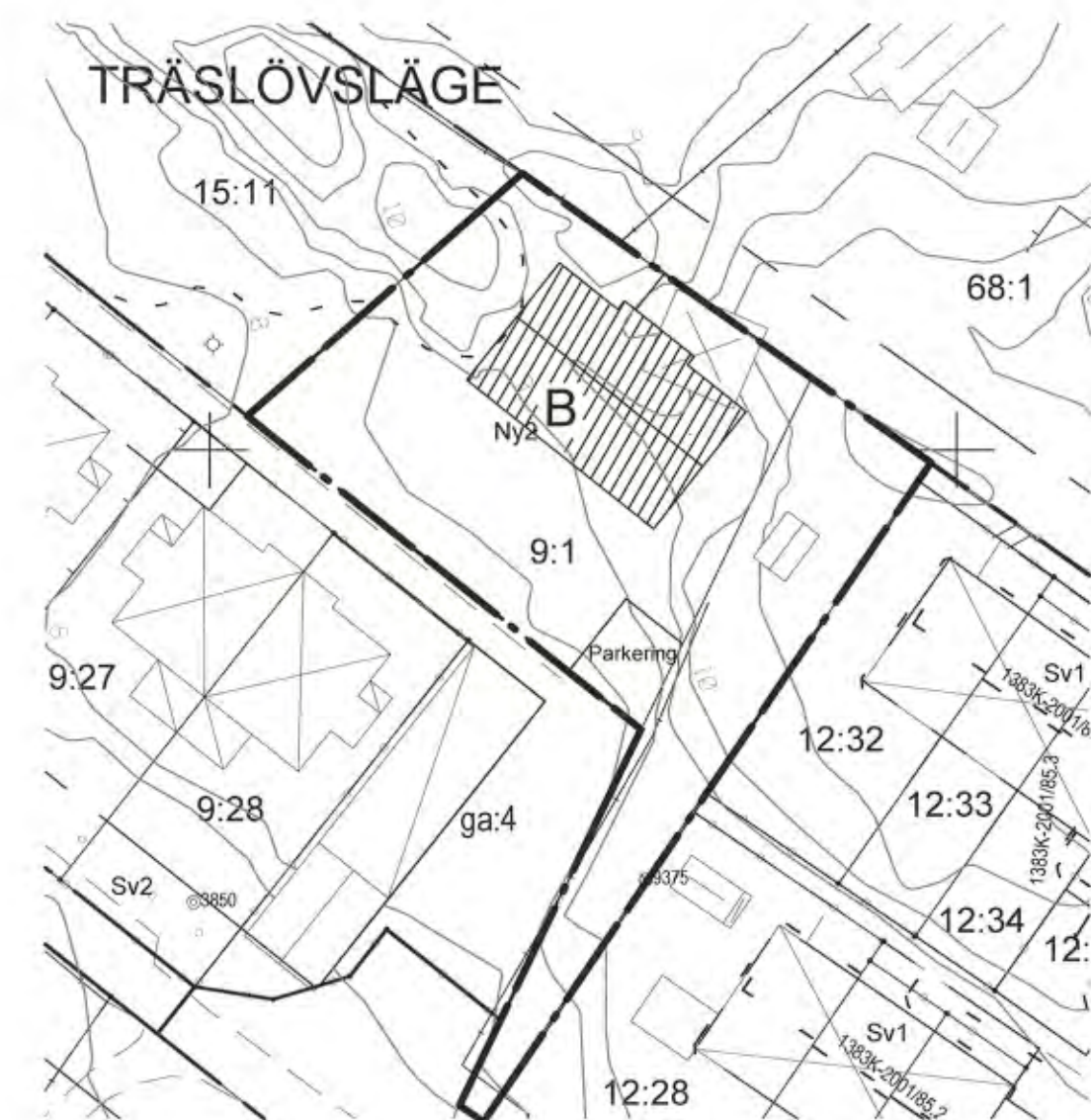


Illustration skala 1:500 (A2), 1:1000 (A4)

Beteckningar GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:102 Fastighetsbeteckning
- [Symbol] Bostadshus resp uthus husliv
- [Symbol] Bostadshus resp, uthus takkonturen
- [Symbol] Annan byggnad
- [Symbol] Transformator, skärmtak
- [Symbol] Staket, häck
- [Symbol] Stödmur, stenmur
- [Symbol] Vägkant, kantsten
- [Symbol] Nivåkurvor
- 0.0 Mått höjdpunkt

Grundkartan upprättad i mars 2014

Benny Antonsson
Ingenjör

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd RH 2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckningar gäller inom hela planområdet

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdegräns och användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

- [Symbol] B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Friliggande hus med största byggnadsarea 160 kvm och minsta tomtstorlek 700 kvm.

MARKENS ANORDNANDE

- [Symbol] Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING/UTFÖRANDE

Byggnadshöjd max +13,5 och nockhöjd max +17,5
Tak skall vara sadeltak med 38-45 graders lutning.
Mindre takkupor får utföras.
Fasadbeklädnad skall vara stående träpanel målad i mild ljus kulör eller falu rödfärg.
Taket skall utgöras av röda taktegelpannor, svart papptak eller falsad slätplåt.
Endast källarlösa hus får utföras.
Grundläggning skall ske radonsäkert.
Omhändertagande av dagvatten ska ske till en effektiv magasinvolym av minst 2 m³ inom planområdet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

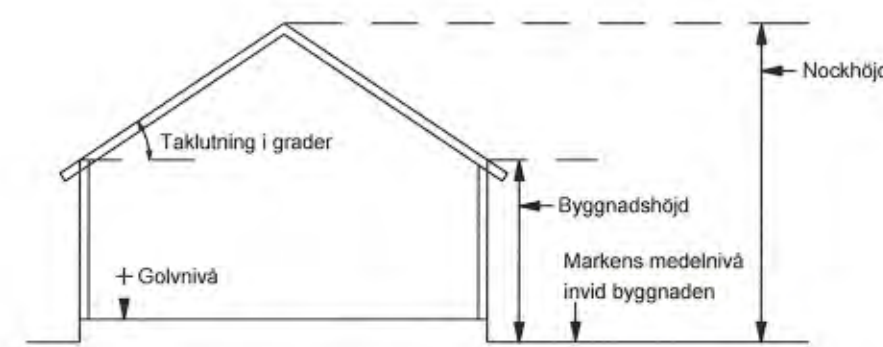
- [Symbol] Byggnad får inte uppföras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

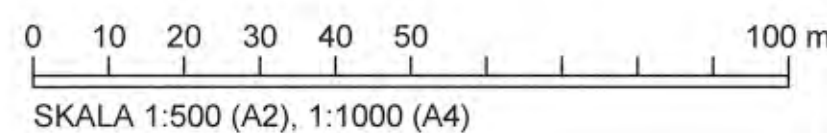
Genomförandetiden är tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- [Symbol] Föreslaget husläge



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas



Beslutsdatum
Godkänd för samråd 2014-05-15 § 188
Godkänd för granskning 2015-04-01 § 118
Antagen BN 2015-06-25 § 275
Laga kraft 2015-07-29

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för
TRÄSLÖVSLÄGE 9:1
Träslövsläge 9;1 och del av 12:27
Träslövs församling, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2014-05-15, reviderad 2015-04-01, reviderad 2015-06-25

Hatidza Behaderovic
Hatidza Behaderovic
Arkitekt SAR/MSA, TikiUna AB

Annika Eklöv
Annika Eklöv
Planingenjör

TR 143

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Träslövsläge 9:1, Varbergs kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 25 juni 2015 § 275 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 29 juli 2015.

Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Byggnadsnämnden



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för Träslövsläge 9:1 och del av 12:27
Träslövs församling, Varbergs kommun,
Hallands län**

Upprättad 2014-05-15, reviderad 2015-03-28, reviderad 2015-06-25
Stadsbyggnadskontoret

PLANPROCESSEN

Planen upprättas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler. Normalt förfarande används när en föreslagen detaljplan är av allmänt intresse.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter utställning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.

TIDPLAN

Samråd 2:a kvartalet 2014
Granskning 2:a kvartalet 2015
Antagande 2:e kvartalet 2015.

PLANHANDLINGAR

Samrådshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten ligger i Träslövsläge utanför det gamla fiskeläget och är bebyggd med ett fritidshus från 1930-talet, se bild på förstasidan. Söder och öster om fastigheten finns parhus och radhus.

All mark inom planområdet är privatägd.

Planområdet är i gällande plan avsett för en torgbildning, vilket ej längre är aktuellt. År 2007 antogs en detaljplan som gav möjlighet att bygga två parhus söder om planområdet. Aktuellt planområde undantogs då från den detaljplanen p g a oklarheter avseende det befintliga fritidshuset.

Planens syfte är att kunna planlägga för att ett friliggande hus. Fritidshuset kommer då att rivas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enl Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna skall dock inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Dessutom ligger området inom strandskyddad zon och angränsar till riksintresse för kulturmiljövård.

Planförslaget har bedömts vara förenligt med miljöbalken kap 3, 4 och 5 eftersom marken redan är ianspråktagen runt om fastigheten. Den tilltänkta byggnaden kommer att ligga inne i ett kvarter och kommer därmed inte att påverka gatubilden nämnvärt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, som antogs 2010, beskrivs området som blandad bebyggelse och att karaktären av gammalt fiskeläge skall bestå.

Gällande plan vann laga kraft 1951 och där är fastigheten betecknad som allmän plats avsedd för torgbildning. De ursprungliga intentionerna att området skulle fungera som ett centrum är inte längre aktuella.

Kommunstyrelsens arbetsutskott antog 2003 ett detaljplaneprogram för den dåvarande fastigheten Träslövsläge 9:1. Enligt programmet skulle detaljplanen göra det möjligt att bygga två parhus eller två enbostadshus samt skapa en tomt till det befintliga fritidshuset. Som ett alternativ till den befintliga byggnaden kunde ett enbostadshus eller ett parhus uppföras.

I plansamrådsskedet uteslöts den nu aktuella delen av fastigheten ur planen pga oklarheter avseende den befintliga byggnaden. Övriga delar av planen vann laga kraft 2007 och strax söder om det nu aktuella planområdet har två parhus uppförts.

Fastighetsägaren till 9:1 har nu förvärvat fritidshuset på fastigheten och därmed finns det inte några formella hinder att genomföra en planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Området sluttar svagt åt söder och har partier med berg i dagen och låg vegetation.

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta från 1982 består hela tomten av urberg.

Radon

Planområdet består av berg i dagen eller grovsediment och ligger inom normalriskområde för radon, varför byggnader ska grundläggas radonsäkert.

Bebyggelse

Planområdet var från början tänkt att ingå i den plan som antogs 2007. Då var det tänkt att ett friliggande hus eller ett parhus liknande de som tidigare byggts skulle kunna uppföras. Efter samrådet har planen ändrats så, att endast ett friliggande hus på max 160 m² kan uppföras. Minsta tillåtna tomtstorlek är 700 m². Den del av tomten som kan bebyggas har förskjutits österut, så att den befintliga berghällen sparas så mycket som möjligt.

För att undvika problem vid beräkning av höjder anges de högsta höjderna som byggnaden får uppföras till som plushöjder i förhållande till nollplanet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är +13,5 m med ennockhöjd på max +17,5 m. Detta gör det möjligt att byggnaden kan utformas med ett entréplan och ett övre plan med snedtak. Källare får inte utföras och grunden skall utföras radonsäkert.

För att förhindra platta tak skall takvinkeln vara mellan 38° och 45°. Mindre takkupor tillåts om de utformas med pulpettak och takutsprånget görs litet. Takkupan skall förläggas innanför fasadlivet.

Eftersom detaljplanen gränsar till bevarandeplan i Träslövsläge äldre delar, som är av riksintresse för kulturmiljövården, skall nya byggnader anpassas till omgivningens karaktär. Riktlinjer i bevarandeplanen, som Varbergs kommun, stadsbyggnadskontoret tagit fram 2000-11-09, har följts. Därför föreskrivs att byggnaden skall utformas med fasader av stående träpanel målad i mild ljuskulör eller falu rödfärg och tak skall utgöras av röda taktegelpannor, svart papptak eller falsad slätplåt.

Service

Planområdet ligger i Träslövsläges tätort där följande service finns: förskola, grundskola, bibliotek, livsmedelsaffär, bank, ombud för post. Området ligger ca 6 km från Varbergs centrum, där övrig service finns.

Friområden

Planområdet gränsar i väster till ett naturområde där berget går i dagen och den befintliga naturkaraktären är bevarad. Naturområdet är tillgängligt för de boende inom planområdet genom den gemensamma gångvägen. Även den nya fastigheten skall ingå i drift och skötsel av gångvägen.

Vägar och parkering

Segelvägen en återvändsgata och från vändplatsen nås ett gemensamt parkeringsområde för de befintliga parhusen. Den nya fastigheten får inte andelstal i vägföreningen på grund av att Träslövsläges vägförening på sikt kommer att avvecklas.

Bilparkeringen kommer att ordnas på den egna tomten med utfart till Segelvägen över den befintliga parkeringsytan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avsättning för renvatten, avlopp och dagvatten utfördes för den tänkta bebyggelsen redan i samband med bygget av de två parhusen. Fastigheten är ansluten till den extra förbindelsepunkten som är belägen på Träslövsläge 9:28. Ett servitutsavtal för denna ledning upprättades den 10/1 2008.

Fastigheten skall anslutas till befintligt dagvattensystem. För dagvattenanslutning gäller följande: Maximalt utsläpp till det allmänna dagvattennätet är 5 l/s, vid ett 10-års regn med en varaktighet på 10 minuter, och en klimatfaktor på 1,2. Resterande del ska fördröjas inom tomtmark och ett dimensionerande regn motsvarande 273 l/s och hektar. För att klara detta skall ett fördröjningsmagasin om minst 2 m³ anordnas inom planområdet. Detta kan lösas med t ex kassetter eller makadam.

Avfall

Sophämtning ombesörjs idag av SITA Sverige AB.
Närmaste återvinningsstation finns centralt i Träslövsläge.

Elförsörjning

Elsystemet i området är väl utbyggt och dimensionerat för en utökad bebyggelse. En mindre transformatorstation finns utmed Kullavägen strax utanför planområdets sydvästra hörn.

Räddningstjänst

Bebyggelsestypen bedöms vara en s k grupp 2 bebyggelse (villa-, radhus-, kedjehus-, eller gruppbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Från Varbergs brandstation är insatstiden strax över 10 minuter.
Fast vattennät med brandpostsystem finns inom planområdet. Brandvattenförsörjning kan därför ske från brandpost eller räddningstjänstens tankfordon.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att tidigare planlagd mark för torg tas i anspråk för bostäder. Planen medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej erforderlig.

Miljö kvalitetsnormer

I den särskilda bedömningen av miljöbedömning som upprättats 2014-05-15 konstateras, att planförslaget berör vattenfrågor såtillvida att det konstateras att det är svårt att lokalt omhänderta dagvatten. Av denna anledning föreskrivs i planen att det skall finnas möjlighet att fördröja dagvatten på fastigheten. Magasinet skall ha en volym av minst 2 m³. Detta kommer att säkerställas innan inkoppling sker på dagvattennätet.

GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Planen innehåller ingen allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Vatten och Avlopp

Varberg Vatten AB

El och tele

Varberg Energi och Skanova

Avtal

Planavtal skall upprättas inför och under planarbetet:

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter är Träslöv 9:1 och 12:27.

Fastighet	Avstår mark	Användning
Träslövsläge 9:1	Ca 700 m ² till ny bostadsfastighet	Från allmän plats till bostad
Träslövsläge 12:27	Avstår ca 310 m ² till Träslövsläge 12:32 och Träslövsläge 12:28	Från allmän plats till bostad
Träslövsläge 12:27	Avstår ca 380 m ² till Träslövsläge 15:11	Allmän plats: väg-ändamål.



Gemensamhetsanläggning

En omprövning av Träslövsläge ga:4 görs så att den nya fastigheten får andel i gångväg och väg över parkeringsytan. Det är idag en delägarförvaltning som förvaltar Träslövsläge ga:4. I samband med omprövningen bör man ombilda samfällighetens förvaltningsform från delägarförvaltning till samfällighetsförening. Omprövningen av anläggningsåtgärden ansöks och utförs av Lantmäteriet.

Markförvärv

Fångeshandling (köp, överenskommelse, gåva) ska upprättas som underlag för fastighetsregleringen mellan del av Träslövsläge 12:27 och 12:28 samt 12:32. Ansökan och förrättningskostnader skall bekostas av fastighetsägarna till Träslövsläge 12:32 och Träslövsläge 12:28.

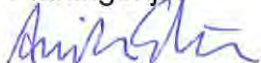
Ekonomiska frågor

Planens genomförande medför inga kostnader för kommunen.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av arkitekterna SAR/MSA Hatidza Behaderovic och Petter Ögland, TikiUna AB. Annika Eklöv, planenheten, Stadsbyggnadskontoret samt representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Annika Eklöv
Planingenjör



Hatidza Behaderovic
Arkitekt SAR/MSA, TikiUna AB



Tillhör beslut om antagande 2015-06-25 § 275
Beslutet vann laga kraft 2015-07-29



Detaljplan för
Träslövsläge 9:1
Varbergs kommun

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	På fastigheten har stått ett gammalt fritidshus och använts för fritidsboende. Marken är planlagt som allmänplats torg.			
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
... Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	x			
... Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			x	Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelser med dessa utgör inte något hinder för utveckling av befintliga tätorter.
... Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	x			
... Byggnadsminne el Fornminne	x			
... Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)		x		Planområdet angränsar till område av riksintresse för kulturmiljövård Träslövsläge som är Hallands största och ännu levande fiskeläge. Naturligt framvuxen bebyggelsestruktur med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och traditionell trähusbebyggelse.
... Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	x			
... Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	x			
... Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	x			
... Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	x			
... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		x		Inom planområdet förekommer berg i dagen.
... Högt exploateringstryck/ är redan högexploaterat		x		
... (Risk för) Överskridna	x			

miljökvalitetsnormer				
----------------------	--	--	--	--

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Planens syfte är att planlägga för ett friliggande bostadshus. Fritidshuset på fastigheten kommer då att rivas.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 3.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	X			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	X			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	X			

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)	X			
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)	X			
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet		X		På fastigheten finns berg i dagen att tillämpa LOD kan vara svårt. Fastigheten kopplas på det allmänna dagvatten ledningsnätet.

Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)	X			
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		X		En ny bostadsenhet skapar viss ny trafik i området.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)	X			
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningsammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	X			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			

STÄLLNINGSTAGANDE

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:			Tillhör beslut om antagande 2015-06-25 §275 Beslutet vann laga kraft 2015-07-29

Stadsbyggnadskontoret

Claus Pedersen

Annika Eklöv