

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA	Gata
------	------

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

BK	Bostäder. Kontor.
BKC	Bostäder. Kontor och centrum. Centrumändamål tillåts endast i entréplan.
BK[J]	Bostäder. Kontor. Dessförinnan tillfällig markanvändning som industri [J] fram tills dess att järnvägen/järnvägstunneln är utbyggd, senast till år 2026. Den tillfälliga markanvändningen krävs för järnvägens utbyggnad.
E	Tekniska anläggningar, transformatorstation. Transformatorstationen tillåts integreras i intilliggande byggrätt för parkering.
K	Kontor
K[J]	Kontor. Dessförinnan tillfällig markanvändning som industri [J] fram tills dess att järnvägen/järnvägstunneln är utbyggd, senast till år 2026. Den tillfälliga markanvändningen krävs för järnvägens utbyggnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Tekniska installationer på tak (ventilation, hiss etc) ska delas upp i flera enheter och ska inarbetas i byggnadens arkitektur/volymer. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Tekniska installationer på tak tillåts utöver angivna nockhöjd. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
b ₁	Lägsta golvnivå för bostäder, exklusive källarvåningar, är +4,5 meter över stadens nollplan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₂	Uteplatser och balkonger tillåts. Marken tillåts byggas under med parkeringsgarage. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₃	Underjordiska konstruktioner tillhörande järnvägsanläggningen medges. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₄	Byggnadens källarplan ska uppföras i material och konstruktion som är vattentät och avseende till risk för förhöjda vattennivåer. Garagenedfart ska placeras på >+3 meter över stadens nollplan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₅	Byggnad för parkeringsgarage får inte placeras närmare än 3 meter från ledningsrättsområde, om inte byggnadens konstruktion kan säkra ledningars läge och framtida åtkomst till ledningarna på annat sätt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
parkering	parkering tillåts. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
m ₁	I bostad över 35 kvm, där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider riktvärden, ska hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida. Vid antagandet av denna detaljplan gäller riktvärden i förordning om trafikbuller (2015:216). (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m ₂	Skärm med höjd upp till + 5,0 meter över stadens nollplan ska finnas. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
	På marken får endast komplementbyggnad samt skärmtak för cyklar placeras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Maximal ljudtrycksnivå inomhus från utomhusljudkällor ska ej överstiga LpAFmax, nT ≤ 30 dB
Maximal tillåten vibrationsnivå i byggnader, vägd RMS ≤ 0,4 mm/s (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Luftintag ska placeras på tak mot gata, ej mot järnvägen eller bostadsgård. Minst en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen ska finnas. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Marklov krävs för alla schakt-, sprängnings-, och fyllnadsarbeten med anledning av att planområdet ingår i restriktionsområde 2 för förorenat berggrundvatten.

Innan startbesked ges för åtgärder som kräver marklov eller bygglov ska markens lämplighet för bebyggelse säkerställas genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats så att ledningsnätet säkras och att acceptabla föroreningsnivåer erhålls med avseende på markanvändning. Eventuellt omhändertagande av massor och pumpning av grundvatten ska ske i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden. (PBL 4 kap 14 §)

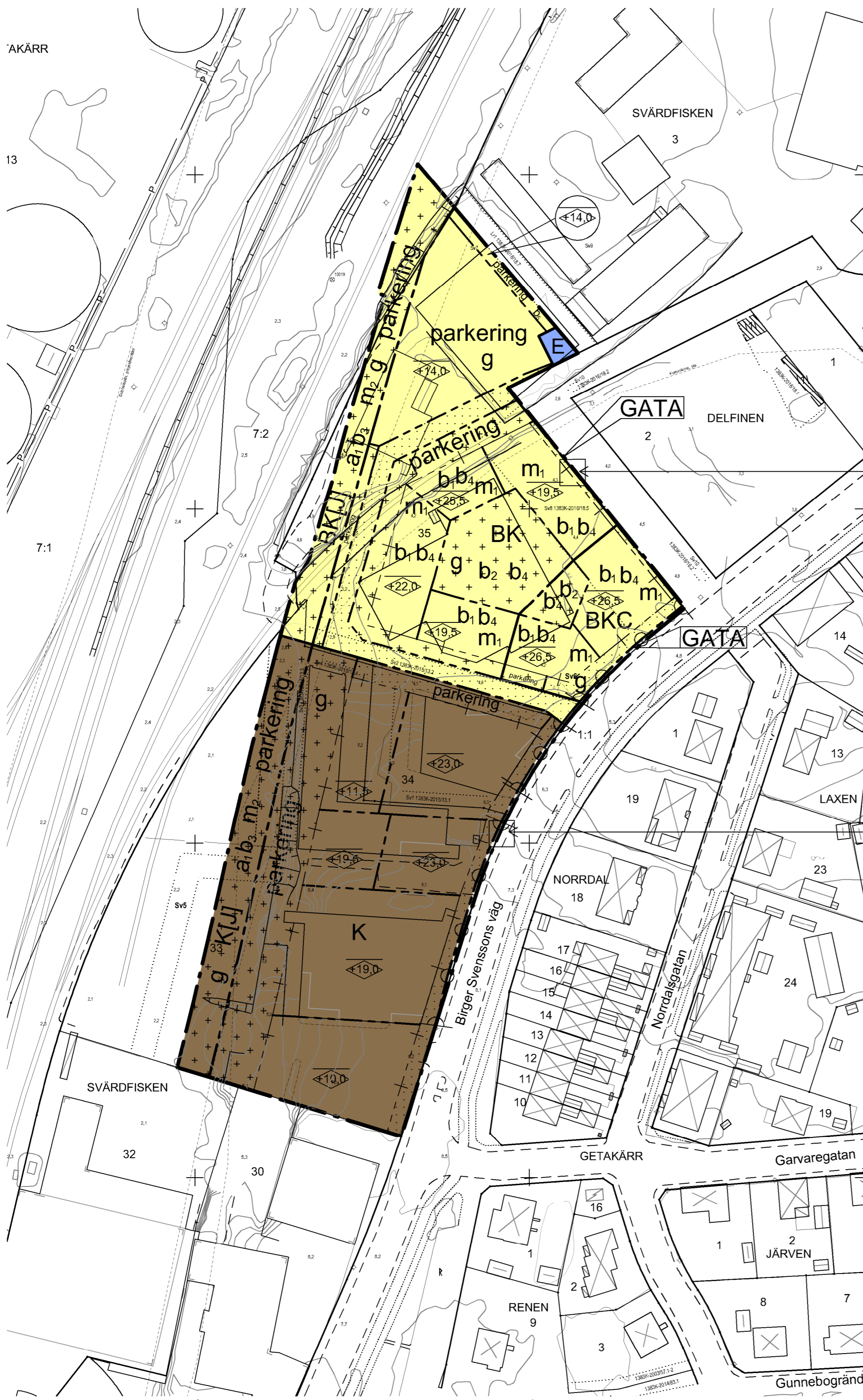
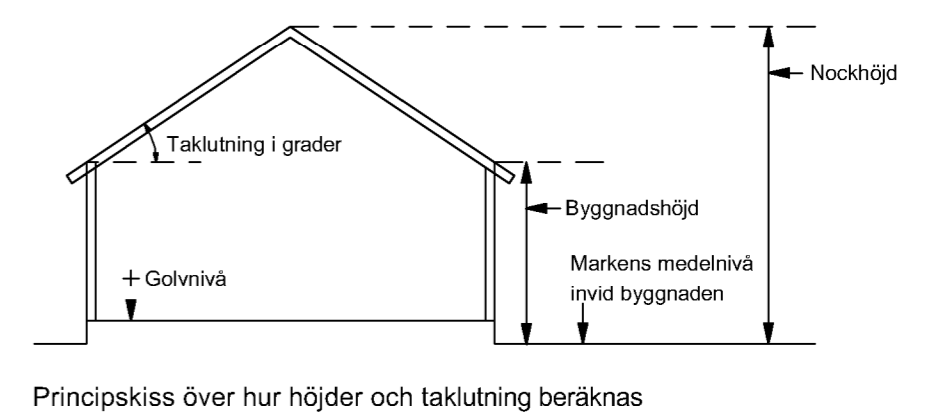
a	Ingripi i mark och/eller berg i form av schaktning, sprängning, spontning, pålning, borrar, uppfyllnad och liknande får inte ske som kan skada järnvägsanläggningen. (PBL 4 kap 17 §)
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Upplysning

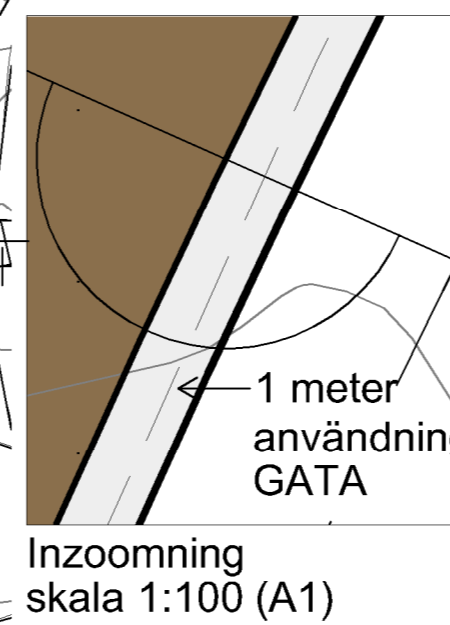
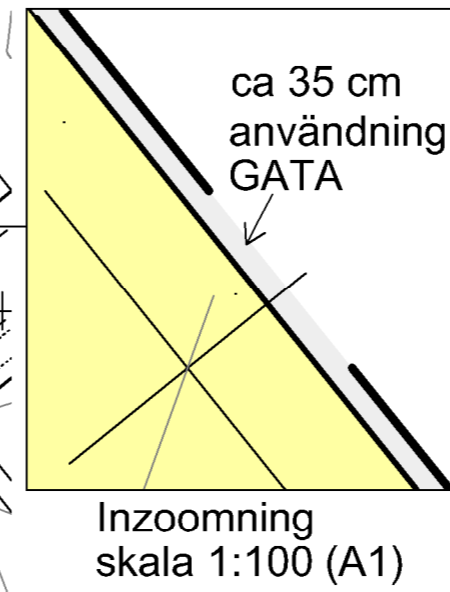
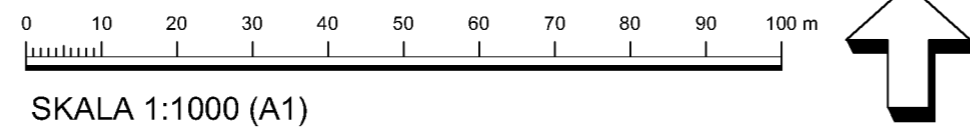
Rådgivande information vid genomförande av detaljplanen

Området berörs av restriktioner enligt Miljöbalken. Vid schaktning, sprängning eller andra markförändrande åtgärder bör kommunens miljöförvaltning eller motsvarande kontaktas. Innan markarbete sker bör redovisas vilken eventuell sprängmetod som valts, samt vilka säkerhetsåtgärder som vidtas om sprickbildning i berget uppstår vid sprängning.

Anmälan ska göras för miljöfarlig verksamhet vid markarbeten i förorenade massor.



Plankarta skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

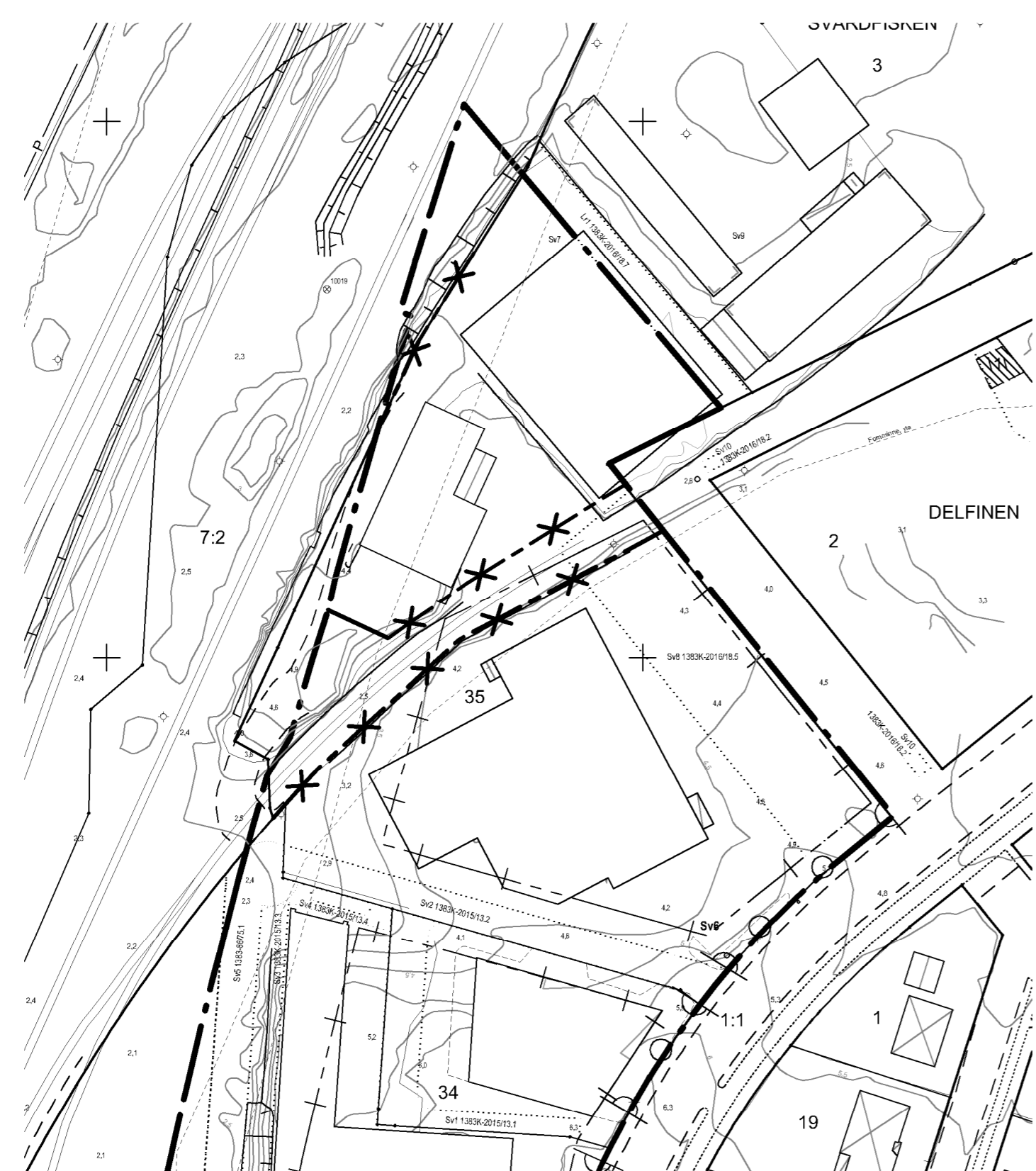


Beteckningar GRUNDKARTA

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostadshus resp uthus husliv
	Bostadshus resp, uthus takkonturen
	Annan byggnad
	Transformator, skärmtak
	Staket, häck
	Stödmur, stenmur
	Väggkant, kantsten
	Nivåkurvor
	Laserscannad/gps-mätt höjd

Grundkartan upprättad i februari 2017

Janos Böhm
Avdelningschef



Utgående gränser inom planområdet. Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



Beslutsdatum

Godkänd för samråd

20xx-xx-xx § xx

Godkänd för utställning

20xx-xx-xx § xx

Antagen KS/BN

20xx-xx-xx

Laga kraft

20xx-xx-xx

Plankarta med bestämmelser Samrådshandling

Detaljplan för

Svärdfisken 33, 34, 35

(bostäder, kontor och centrumändamål)
Varberg, Varberg kommun

Upprättad av WSP för Stadsbyggnadskontoret

Datum 2017-04-05

Inger Axbrink
Planarkitekt

María Carlsson & Tina Wagner
Planarkitekter WSP

XXX