

**BETECKNINGAR GRUNDKARTA**

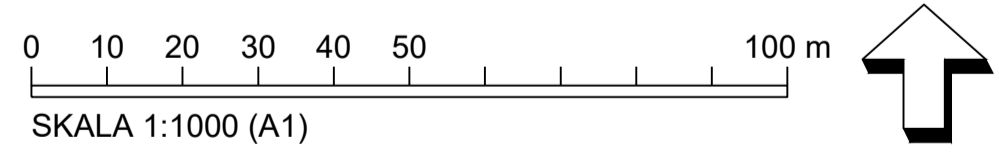
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LINDÅS / ATLE Traktnamn / Kvartersnamn
- 3:6, S:1 Fastighetsbeteckning, samfällighet
- Övrig gräns (lr, sv, GA mm)
- GA,1 Gemensamhetsanläggning
- sv Servitut
- lr Ledningsrätt
- Gränspunkt
- Bostadshus, uthus husliv
- Bostadshus, uthus takkontur
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Strandskydd
- 43.8 Mått höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Dike, vattendrag, strandlinje
- Nivåkurvor

**UPPLYSNINGAR**  
 Grundkartan framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

**Aktualitet**  
 Fastighetsindelning: 2020-10-13  
 Detaljinformation: 2020-10-05

Karin Fridstrand  
 Avdelningschef

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00  
 Koordinatsystem i höjd: RH 2000  
 Skala: 1:1000



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG: Torg
- TORG, Skydd mot höga vattenstånd tillåts över angivna markhöjder.
- GATA: Huvudgata, GC-väg och allé ska finnas
- GATA, Lokalata. Skydd mot höga vattenstånd tillåts över angivna markhöjder.
- GATA, Lokalgata förutom mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.

**Kvartersmark** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B: Bostäder
- B, Bostadsgård, byggnader får ej uppföras
- C: Centrum
- C, Centrumlokaler i bottenvåning.
- C, Centrumlokaler i de två nedre våningsplanen
- E: Tekniska anläggningar
- (E), Tekniska anläggningar mellan +3,0 och +7,5 meter över nollplanet
- H, Handel i bottenvåning.
- (H), Handel mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- K: Kontor
- (K), Kontor mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- O, Hotell
- O, Hotell mellan +23,0 och +30,0 över nollplanet
- P, Parkeringsanläggning
- R, Besöksanläggningar
- (R), Besöksanläggningar mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- S, Utbildningslokaler
- (S), Utbildningslokaler mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- S, Förskola

**Vattenområden** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W, Öppet vattenområde
- W, Öppet vattenområde där tryckbänk medges
- W, Vattenområde där tryckbänk, skärmbassäng för dagvattenhantering samt bryggor för allmänheten medges

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

- +0,0: Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

- Byggnadens omfattning*
- e<sub>1</sub>: Största exploatering är 12400 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>2</sub>: Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 500 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>3</sub>: Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 425 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>4</sub>: Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 5 % av egenskapsarean. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>5</sub>: Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 700 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>6</sub>: Största exploatering är 10600 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>7</sub>: Största exploatering är 6600 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken för inte förses med byggnad.* 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med kompletterbyggnader, med högsta nockhöjd 4,0 meter.* 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- f<sub>1</sub>: Entrévåning ska ha en lägsta höjd mellan bjälklag på 4,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub>: Byggnad får uppföras med högst 6 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f<sub>3</sub>: Inom ytan ska minst en öppen portik finnas med minst 6,0 meters bredd i entrévåning, frihöjd lägst upp till 3,5 meter över markplanet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>4</sub>: Balkonger tillåts utkraga över gården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>5</sub>: Byggnad får uppföras med högst 7 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>6</sub>: Byggnad ska utföras med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Sjöallén. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>7</sub>: Takkupor tillåts endast mot nordost och upp till 50% av takfotslängden. Takkupor tillåts avvika från bestämmelse om takvinkel. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>8</sub>: Byggnadskroppar får sammanbyggas med en avvikande taklutning, detta upp till en högsta höjd som underskrider takfotshöjden på de byggnadskroppar som sammanbyggs. Takkupor tillåts inte. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>9</sub>: Byggnad får uppföras med högst 14 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>10</sub>: Entré och skärmtak får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Skärmtak i anslutning till entré tillåts kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän platsmark och ska ha en frihöjd av minst 3,4 meter över mark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkonger och mindre byggnadsdelar tillåts kraga ut maximalt 0,5 meter över allmän platsmark och ska ha en frihöjd av minst 3,6 meter till mark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b<sub>1</sub>: Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - b<sub>2</sub>: Bilparkering tillåts ej. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - b<sub>3</sub>: Lägsta höjd för färdigt golv är +2,2 meter över nollplanet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - b<sub>4</sub>: Lägsta höjd för färdigt golv är +2,5 meter över nollplanet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Lägsta höjd för färdigt golv är +3,0 meter över nollplanet om inte annat anges. Under +2,8 meter ska grundkonstruktion och eventuell källare för tillkommande byggnadsdelar utföras väntat. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Nya byggnader ska grundläggas på palar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Dagvattenhantering och påbörjning av byggnad på kvartersmark får ske in under marknivå på allmän platsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Skydd mot störningar**

- m: Inom 50 m från Väst kustbanan ska byggnad utformas med hänsyn till dimensionerande explosionslast i enlighet med Länstillsyn i Hallands rapport "Riskanalys av farligt god Hallands län, Meddelande 2011:19". Fönster i fasad som gränser mot järnvägen ska utföras med laminerat glas. Balkonger medges inte. Utrymningsväg ska finnas vid fasad som inte gränser mot Väst kustbanan. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- Inom 150 m från Väst kustbanan ska luftintag för bostäder placeras högt och på motsatta sidan av farligt godsleden. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 55 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå natttid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivå vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Huvudmannaskap**
- Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft om inte annat anges. 4 kap. 21 §
- a: Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §
- Ändrad lovplikt**
- a: Bygglöv krävs inte för uteservering eller mobila försäljningsenheter. Bestämmelsen gäller under perioden 1 april - 30 september. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
- Villkor för startbesked**
- a: Startbesked får inte ges för byggnad förrän järnväg har förfärdats i tunnel. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
  - a: Startbesked får inte ges för byggnad förrän hamnverksamhet är avvecklats inom Industrihamnen eller att det visats att tillkommande byggnader klarar riktvärdena för zon A (Industri- och annat verksamhetsbuler vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, Boverket, rapport 2015:21). 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
  - a: Startbesked får inte ges för byggnad förrän det visats att tillkommande byggnad klarar riktvärdena för inomhusbuler (Folkhälsomyndigheten, FoHMFS 2014:13). 4 kap. 14 § 1 st 5 p.
- Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhålls. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Gemensamhetsanläggning**
- g: Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- Strandskydd**
- Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
- Upplysningar**
- Till detaljplanen hör ett gestaltningsprogram. Gestaltad livsmiljö – gestaltningsprogram för Västerport (20-10-22), detta ska nyttjas dels som ett stöd vid planering, projektering och utbyggnad av allmän platsmark och dels som en gestaltningsmanual vid byggnation inom kvartersmark.

**Plankarta med bestämmelser**  
**Granskningshandling**

**Detaljplan för**  
**Västerport etapp 1**  
 Briggen 4 och 6, Fregatten 3, 5 och 6, samt del av Getakärr 1:26, 9:1 och 9:14  
 Varberg, Varberg kommun

Upprättad för Stadsbyggnadskontoret av Adam Västerås, Norconsult AB  
 Datum 2019-03-28, reviderad 2019-12-12, 2020-10-22

Godkänd för samråd 2019-03-28 § 86	Godkänd för granskning 2019-12-12 § 412	Godkänd för granskning 2020-10-22 § 329
Antagen KS/BN 20xx-xx-xx	Laga kraft 20xx-xx-xx	

Annika Eklöv Planarkitekt	Karl Samuelsson Planarkitekt	Claus Pedersen Planchef	XXX
------------------------------	---------------------------------	----------------------------	-----