

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 § 2

- TORG Torg
- TORG₁ Kaj
- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GATA₃ Gångfartsområde
- GATA₄ Gångfartsområde upp till +5,0 meter över nollplanet.
- GÅNG Gångväg

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- C Centrum
- C₁ Centrallokaler i bottenvåning.
- E Tekniska anläggningar
- (E₁) Pumpstation
- H₁ Handel i bottenvåning.
- (H₂) Handel ovan 5,0 meter över nollplanet.
- K Kontor
- (K₁) Kontor ovan 5,0 meter över nollplanet.
- O₁ Hotell
- P₁ Parkeringsanläggning
- R Besöksanläggningar
- (R₁) Besöksanläggningar ovan 5,0 meter över nollplanet.
- S₁ Utbildningslokaler
- (S₂) Utbildningslokaler ovan 5,0 meter över nollplanet.

Vattenområden. 4 kap 5 § 3

- W₁ Öppet vatten
- W₂ Vattenområde med brygg.
- W₃ Hamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

- +0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 12400 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap 11 § 1
- e₂ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 500 %. 4 kap 11 § 1
- e₃ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 425 %. 4 kap 11 § 1
- e₄ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 5 % av fastighetsarea. 4 kap 11 § 1
- e₅ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 700 %. 4 kap 11 § 1

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnader, med högsta nockhöjd 4,0 meter. 4 kap 11 § 1

Utformning

- f₁ Entréväning ska ha en lägsta höjd mellan bjällklag på 4,0 meter. 4 kap 16 § 1
- f₂ Byggnad får uppföras med högst 6 våningar. 4 kap 16 § 1
- f₃ Inom ytan ska minst en öppen portik finnas med minst 6,0 meters bredd i entréväning, frihöjd lägst upp till 3,5 meter över markplanet. 4 kap 16 § 1
- f₄ Balkonger tillåts utkraga över gården. 4 kap 16 § 1
- f₅ Byggnad får uppföras med högst 7 våningar. 4 kap 16 § 1
- Balkonger tillåts utkraga maximalt 0,5 meter över allmän platsmark och ska ha en frihöjd av minst 3,6 meter till mark. 4 kap 16 § 1
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 16 § 1
- Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter över nollplanet. 4 kap 16 § 1
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap 16 § 1

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas. 4 kap 16 § 1
- b₂ Parkering tillåts ej. 4 kap 16 § 1
- b₃ Lägsta höjd för färdigt golv är +2,2 meter över nollplanet. 4 kap 16 § 1
- Lägsta höjd för färdigt golv är +3,0 meter över nollplanet om inte annat anges. Under +3,0 meter medges vattentäta källare om inte annat anges. 4 kap 16 § 1

Varsamhet

- k₁ Nybyggnad ska utföras med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Sjöallén. 4 kap 16 § 2

Skydd mot störningar

- m₁ Inom 50 m från Västkustbanan ska byggnad utformas med hänsyn till dimensionerande explosionslast i enlighet Länstyrelsen i Hallands rapport "Riskanalys av farligt god Hallands län, Meddelande 2011:19". Fönster i fasad som gränsar mot järnvägen ska utföras med laminerat glas. Balkonger medges inte. Utrymningsväg ska finnas vid fasad som inte gränsar mot Västkustbanan. 4 kap 12 § 2

Inom 150 m från Västkustbanan ska lufttag för bostäder placeras högt och på motsatta sidan av leden. 4 kap 12 § 1

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 m² gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är över 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. 4 kap 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges för byggnation förrän farligt godsled på järnväg har förlagts i tunnel. 4 kap 14 § 4
- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder rörande förorenad mark. 4 kap 14 § 4

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 6 §
- u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska från -1,0 till +2,0 m över nollplanet. 4 kap 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap 18 §

Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt. 4 kap 17 §

Plankarta

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

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

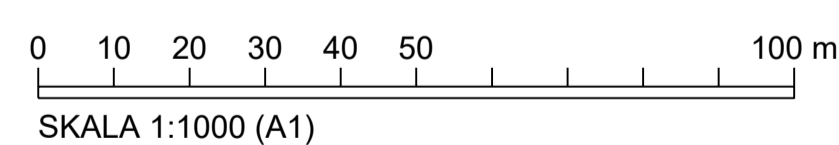
UPPLYSNINGAR

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

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2019-01-15
Detaljinformation: 2019-01-16

Karin Fridstrand
Avdelningschef

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



CAD ritad av: Adam Västernäs, Norconsult AB

<p>VARBERGS KOMMUN</p>	Plankarta med bestämmelser		
	Samrådshandling		
	Detaljplan för Västerport etapp 1 Briggen 4 och 6, Fregatten 3, 5 och 6, samt del av Getakärr 9:1 och 9:14 Varberg, Varberg kommun		
	Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Datum 2019-03-28		
Godkänd för samråd 2019-03-28 §86	Godkänd för granskning 20xx-xx-xx § xx	Antagen KS/BN 20xx-xx-xx	Laga kraft 20xx-xx-xx
Annika Eklöv Planarkitekt	Claus Pedersén Planchef	Adam Västernäs Planarkitekt	Norconsult AB