

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 Torget
- TORG₁ Kaj
- TORG₂ Kaj förutom mellan -4,6 och +4,8 meter över nollplanet.
- GATA₁ Huvudgata, GC-väg och allé ska finnas
- GATA₂ Lokalgata
- GATA₃ Lokalgata förutom mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- C₁ Centrumlokaler i bottenvåning.
- C₂ Centrumlokaler i de två nedersta våningsplanen
- E Tekniska anläggningar
- (E) Pumpstation mellan -4,6 och +4,8 över nollplanet
- H₁ Handel i bottenvåning.
- (H₁) Handel mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- K Kontor
- (K₁) Kontor mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- O₁ Hotell
- O₂ Hotell mellan +23,0 och +30,0 över nollplanet
- P₁ Parkeringsanläggning
- R Besöksanläggningar
- (R) Besöksanläggningar mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- S Utbildningslokaler
- (S₁) Utbildningslokaler mellan +5,0 och +19,5 meter över nollplanet.
- S₂ Förskola

Vattenområden

- W₁ Öppet vatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- plantering, Plantering. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 12400 kvadratmeter bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 500 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 425 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 5 % av fastighetsarean. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅ Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per byggrätsarea är 700 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader, med högsta nockhöjd 4,0 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Entréväning ska ha en lägsta höjd mellan bjälklag på 4,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Byggnad får uppföras med högst 6 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 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 st 1 p.
- f₄ Balkonger tillåts utkraga över gården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Byggnad får uppföras med högst 7 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Byggnad ska utformas med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Sjöallén. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇ Byggnad får uppföras med högst 14 våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₈ Entré och skärmtak får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 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 st 1 p.
- Skärmtak i anslutning till entré tillåts utkraga 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.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter över nollplanet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Bilparkering tillåts ej. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Lägsta höjd för färdigt golv är +2,2 meter över nollplanet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ 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 +3,0 meter medges vattentäta källare om inte annat anges. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

- m₁ Inom 50 m från Väst kustbanan ska byggnad utformas med hänsyn till dimensionerande explosionslast i enlighet Länsstyrelsen i Hallands rapport "Riskanalys av farligt god Hallands län, Meddelande 2011:19". Fönster i fasad som gränsar mot järnvägen ska utformas med laminerat glas. Balkonger medges inte. Utrymningsväg ska finnas vid fasad som inte gränsar 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 leden. 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 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 st 3 p.
- Bostäder ska utformas så att stomljud i boningsrum inte överskrider ljudnivå 30 dBA (slow) vid tagpassage. 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft om inte annat anges. 4 kap. 21 §
- a₁ Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

- a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän farligt godsled på järnväg har förlagts i tunnel. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhålls. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar från -1,0 till +5,0. 4 kap. 6 §
- u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar från -1,0 till +2,0 m över nollplanet. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st. p.

Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

Upplysningar

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram. Gestaltad livsmiljö – gestaltungsprogram för Västerport (19-11-15), detta ska nyttjas dels som ett stöd vid planering, projektering och utbyggnad av allmän platsmark och dels som en gestaltungsmanual vid byggnation inom kvartersmark.

Plankarta

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LINDAS / 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
- Annann byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Strandskydd
- Mått höjdpunkt
- Belysningsstolpe
- Dike, vattendrag, strandlinje
- Nivåkurvor

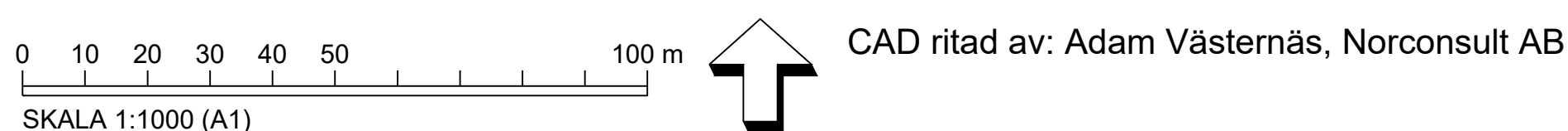
UPPLYSNINGAR


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

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2019-11-26
Detaljinformation: 2019-11-13

Karin Fridstrand
Avdelningschef

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





VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd 2019-03-28 § 86
Godkänd för granskning 2019-12-12 § 412

Antagen KS/BN 20xx-xx-xx
Laga kraft 20xx-xx-xx

**Plankarta med bestämmelser
Granskningshandling**

**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 2019-12-12

Annika Eklöv Planarkitekt Claus Pedersén Planchef Adam Västernäs Planarkitekt Norconsult AB

XXX