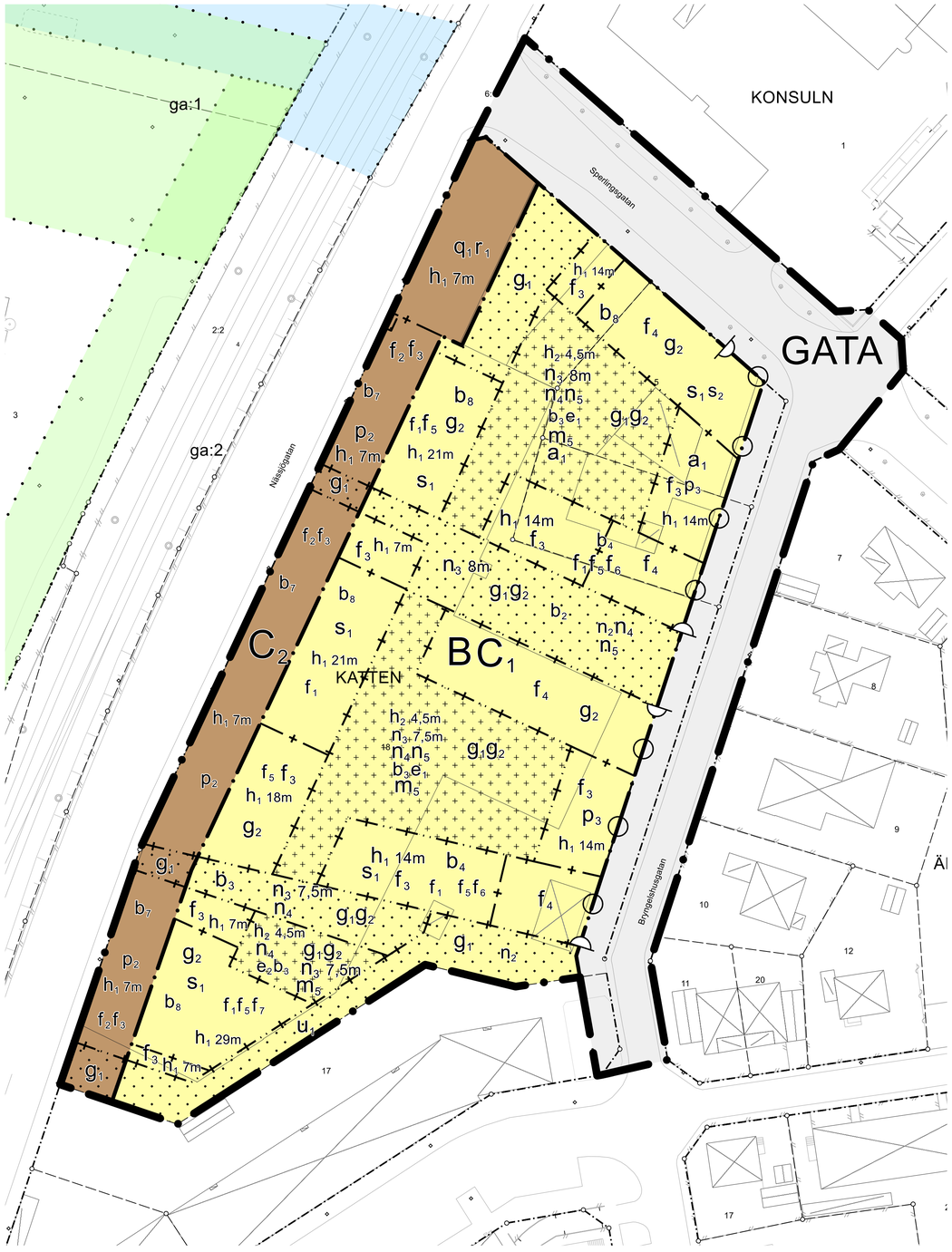
PLANKARTA



0 meter 50

Skala 1:500 (A1)

KATTEN 18 m.fl.

Grundkarta upprättad den 6 september 2023

Koordinatsystem: SWEREF 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Beteckningar enligt Handbok Kartografi (HMK-Ka)
Avtalsservitut och nyttjanderätter är inte redovisade

Teckenförklaring

- Fastighetsgräns med gränspunkt
- Traktgräns med gränspunkt
- 3:7 Fastighetsbeteckning
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Byggnad
- Vägkant / Kantsten
- Ägoslagsgräns
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Stenmur
- Slänt
- 23 Nivåkurva
- Träd
- Ledningsstolpe
- Belysningsstolpe
- Distributionsskåp

KS 2020/00427

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Illustrationsgräns.
- Sekundär egenskapsgräns.
- Sammanfallande sekundär och egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

GATA Gata.

Kvartersmark

B Bostäder.

C_2 Kontor och vuxenutbildning samt tränings-, studio- och föreningslokal.

C_1 Centrum.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadverk om inget annat anges.

Marken får endast förses med komplementbyggnader om inget annat anges.

Byggnaders användning

s_1 Utöver bostäder får centrum endast anordnas på första och andra våningsplanet.

Höjd på byggnadsverk

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter .

Markens anordnande och vegetation

* Parkering för bilar inom planområdet får endast medges i parkeringsgarage under mark.
Undantag är bilparkering för personer med funktionsvariation.

n_2 In- och utfart till garage får inte anordnas.

n_3 Markens höjd får inte vara högre än <i kartan angivet> meter över nollplanet.

n_4 Under mark får underjordiskt garage, förråd, skyddsrum och tekniutrymmen finnas.

n_5 Mindre utkragning för balkong samt hiss- och trapphus upp till 1,8 meter från fasadliv får medges.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamma gångvägar, fördröjningsytor, plantering-, lek- och vistelseytor samt där det medges gemensamma komplementbyggnader så som till exempel miljö- eller växthus.

g_2 Marken ska vara tillgänglig för underjordiskt garage samt källarförråd, skyddsrum och teknikrum.

Placering

* Loftgångar på bostadshus får inte placeras mot angränsande gata.

p_2 Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns utmed angränsade gata.

p_3 Entreparti ska placeras minst 1,2 meter från använingsgräns mot GATA.

Skydd mot störningar

* Bostäder med en ekvivalent ljudnivå vid fasad som överskrider 60dB(A) och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå vid fasad, nattetid kl 22-06.

* Minst en gemensam uteplats per bostadshus ska anordnas i ett läge med högst 50dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. Andra uteplatser får finnas därutöver.

* Inom 50 meter från spårmitt får uteplats, vistelseytor och lekplatser endast anordnas i skydd av huvudbyggnad.

* Vibrationsnivån i bostadsrum får inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.

m_5 Plank som skydd för buller vid uteplats får medges.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud.

Utformning

f_1 Byggnader ska utformas utifrån en industriell karaktär. Tongivande fasadmaterial på fasader som inte vetter mot kvartets innergårdar ska vara rött tegel. Annat fasadtegel i jordnära och brända kulörer samt inslag i fasaden av annan sten, betong, puts och plåtmaterial får finnas. .

f_5 Endast flerbostadshus. .

f_6 Balkong får kraga ut högst 1,7 meter över GATA om underkant balkong är minst 3,5 meter över underliggande marknivå. .

Utförande

* Källare inom planområdet ska gjutas dränkningsbar upp till marknivå.

b_2 Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara planterbart. Bjälklag avsedd för köryta och bilparkering ska utföras körbart.

b_3 Bjälklag ovanför underjordiskt garage ska vara planterbart.

b_4 Entréer mot gata ska utföras genomgående mellan gata och innergård.

* Luftintag på huvudbyggnader inom planområdet ska placeras på tak och vända i riktning bort från järnvägen. För varje bostadhus ska centralt avstängningsbar ventilation anordnas.

* Huvudbyggnader inom planområdet ska vara möjliga att utrymma i riktning bort från järnvägen.

b_7 Lågdelens ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 20-30 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter (såsom t.ex. takfot). Anpassade lösningar för byggnad med kulturvärdesskydd (q_1) får medges. För zonen 30-50 meter i lågdelen gäller lägst klass E 30.

b_8 Bostadshusens ytterväggar och tak i riktning mot, och inom 50 meter från Västkustbanan, utförs i lägst brandteknisk klass EI 30 och med obrännbara ytskikt. Kravet omfattar även fönster, dörrar, portar och andra ingående komponenter. Bostadshus inom 30-50 meter från Västkustbanan ska konstrueras så att fortskridande ras motverkas. Helglasade väggpartier mot järnvägen får inte medges. Högdelens stomme ska vara konstruktionsmässigt fristående från verksamhetsdelarna i lågdelen.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m2.

e_2 Störst byggnadsarea för komplementbyggnader är 25 m2.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för aktuell markanvändning har säkerställts genom att föroreningar i mark och byggnader har avhjälpts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Byggnaders användning

s_2 Bottenvåningens rumshöjd mellan bottenplatta eller bjälklag ovan källare och närmsta ovanliggande bjälklag på lokal mot gata i öst får inte understiga 3 meter för att möjliggöra för verksamhetslokal.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är <i kartan angivet> meter.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

q_1 Tegelfasaderna ska bibehållas i sin utformning. Invändigt ska den bärande konstruktionen av gjutjärnspelare bevaras.

Utformning

f_2 Byggnadsfasad ska utformas i rött tegel med inslag av mönstermurning eller spröjsade glaspartier. Fasadhöjden får inte understiga 5 meter.

f_3 Tak ska vara vegetationsbeklätt.

f_4 Vid en nockhöjd över 14 meter ska huvudbyggnad utföras med sadeltak.Takets lutning får inte överstiga 30 grader. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 16,5 meter. .

f_7 Huvudbyggnad ska utföras med sluttande tak med lutning mot gata i väst. Fasadhöjd på byggnad får inte överstiga 26 meter.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år.

GRANSKNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Katten 18 m.fl

Halmstad, Halmstads kommun

Upprättad av samhällsbyggnadskontoret 2023-09-15 reviderad 2023-11-13

Olof Selldén
Planchef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

Halmstad

Denna plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse