

### 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 gräns
- + + + - Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st

- GATA Gata
- C. Centrumändamål
- D. Vård- och omsorgsboende, seniorboende
- E Tekniska anläggningar

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största bruttoarea för komplementbyggnad ovan mark är 50 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. 4 kap. 11 § 1 st
- Centrumändamål får endast placeras i markplan. Maximal bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st
- Minsta takvinkel i grader. Minsta takvinkel på balkonger och uppstickande ventilations- och teknikutrymmen är 2 grader. 4 kap. 11 § 1 st

### Utformning

- f<sub>1</sub> Endast gångbroar mellan våning 2 och våning 3 medges. Dessa ska utföras med en fri höjd över marken med minst 2,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st
- f<sub>2</sub> Takkupor för ventilations- och teknikutrymmen får utföras till maximalt en längd på 16 meter parallellt med taknock. 4 kap. 16 § 1 st
- f<sub>3</sub> Gestaltning av bebyggelse ska ske med stor omsorg. Ny byggnad ska utföras med tydlig sockelväning. Fasaderna ska ha en övervägande ljus färgsättning. Gavel mot allmän platsmark gata ska ha ett tydligt vertikalt formspråk, exempelvis genom materialverkan eller försjutning i volymer. Gavel mot allmän platsmark gata skall vara uppglasad till minst 10%. 4 kap. 16 § 1 st
- f<sub>4</sub> Endast komplementbyggnad så som våderskydd, orangeri, inglasning eller dylikt för gemensamt ändamål får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st
- f<sub>5</sub> Endast våderskydd för cyklar får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st

### Utförande

- b<sub>1</sub> Källare med körbart bjällklag medges. 4 kap. 16 § 1 st

### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om träd fälls ska detta ersättas med nytt träd inom egenskapsområdet. 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st

### Stängsel och utfart

- o<sub>1</sub> Utfartsförbud. 4 kap. 9 §

### Skydd mot störningar

- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
  - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frihörsvärde) vid bostadsfasad inte överskrider. Då ska inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl 22.00-06.00 (frihörsvärden).
  - bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad (frihörsvärde).
  - ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00. 4 kap. 12 § 1 st

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

#### Ändrad lovplikt

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för trädfällning. 4 kap. 15 § 1 st

#### Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bygglov förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att föroreningar i marken och byggnader har avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st

#### Markreservat

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

### UPPLYSNINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser, 2023-05-30
- Planbeskrivning, 2023-05-30
- Illustrationskarta, 2023-05-30
- Samrådsredogörelse, 2022-04-05
- Granskningsutlåtande, 2023-05-30

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2023-05-11
- Fastighetsförteckning, 2023-05-10
- Solstudie befintlig, Sköld Forsberg, 2023-01-04
- Solstudie nytt, Sköld Forsberg, 2023-01-04
- Solstudie midsommar, Sköld Forsberg, 2023-01-09
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-11-03
- Trafikbullerutredning, WSP, 2022-04-29
- PM Parkering, WSP, 2022-05-31
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Afry, 2023-05-04
- Anmälan avhjälpande åtgärder, SWECO, 2022-09-23
- Beslut avhjälpande åtgärder, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2022-11-02
- Slutrapport avhjälpande åtgärder, SWECO, 2023-04-17
- MUR geoteknik, Sweco, 2022-04-22
- PM geoteknik, Sweco, 2022-04-22
- Dagvatten- och skyfall, Markera, 2022-10-14
- Kulturmiljöutredning, Kulturmiljö Halland, 2022-07-04
- Antikvarisk dokumentation, Kulturmiljö Halland, 2023-02-17

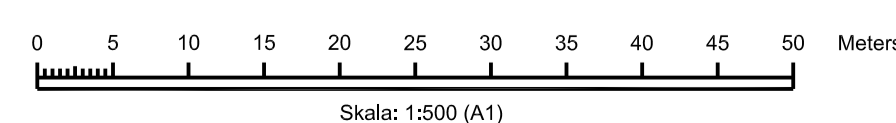
### PLANENS SYFTE:

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för vård- och omsorgsboende och seniorboende, så som särskilt boende, boende med särskild service, biståndsbedömt trygghetsboende och trygghetsboende centralt i Falkenberg. Planen rymmer också kontor för hemtjänstpersonal, verksamhetsytor/gemensamhetsytor för boende och personal, dagverksamheter och kompletterande, mindre centrumverksamheter så som hårvård, fotvård och café till de boende och övriga besökare till området. Teknikutrymmen, förråd, rekreationsytor, cykelparkeringar, parkeringsplatser och transformatorstation möjliggörs också inom planen.

### TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

|   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Fastighetsgräns</li> <li>- - - Traktgräns</li> <li>- · - · - Kvarterstraktgräns</li> <li>CENTRALEN Kvarternamn</li> <li>BERGA Traktnamn</li> <li>2 Registernummer, fastighet med kvartersnamn</li> <li>1:2 Registernummer, fastighet med traktnamn</li> <li>S:7 GA:2 Registernummer, samfällighet gemensamhetsanl.</li> <li>- · - · - Rättighet, gräns</li> <li>☒ Livnämnt Bostad, Uthus, Skärmtak</li> <li>☒ Takinmätt Bostad, Uthus, Skärmtak</li> <li>☒ Kyrka</li> <li>☒ Transformator</li> <li>— Staket</li> <li>— Stenmur</li> <li>— Stödmur</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Häck</li> <li>— Körbana</li> <li>— Stig</li> <li>— Stänt</li> <li>— Dike</li> <li>— Ägoslagsgräns</li> <li>— Barrskog resp lövskog</li> <li>— Träd</li> <li>— Åker</li> <li>— Äng</li> <li>— Järnväg</li> <li>— Betygningsstolpe</li> <li>— Ledningsstolpe</li> <li>— Kabelskåp</li> <li>— +13.5 Markhöjd</li> <li>— Höjdkurvor</li> <li>— Rutnätskryss</li> </ul> | <p>Framställd genom utdrag ur digital registerkarta, kommunens primärkarta samt nymätning.</p> <p>Fastighetsredovisning där brytpunkter ej redovisas med cirkelsymbol är osäker.</p> <p>Måtklass III<br/>Beteckningsstandard HMK-Ka</p> <p>Fastighetsredovisningen gällande 2023-05-08<br/>Detaljredovisningen gällande 2023-05-03<br/>Höjdkurvor gällande 2018-11-16</p> |
|---|---|---|

## Plankarta



|  |   |  |
|--|---|--|
| Detaljplan för vård-, omsorgsboende och seniorboende<br><b>Trädgården 8 m.fl.</b>          |   | <p><b>Falkenberg kommun</b></p> <p>Planen är ritad i koordinatsystem<br/>Plan: Sweref 99 12 00<br/>Höjd: RH 2000</p> <p>A1 = Skala 1:500<br/>A3 = Skala 1:1000</p> |
| <b>ANTAGANDEHANDLING</b><br>Utökat förfarande  |   |  |
| Upprättad 2021-12-14<br>Reviderad 2023-01-17, 2023-05-30                                   |   | <b>349</b>   |
| Planenheten, Falkenbergs kommun<br>Antagen av kommunfullmäktige:<br>2023-06-27<br>Intygat: | Laga kraft vunen:<br>2023-07-21<br>Intygat: |  |