



Detaljplan för kv NORRBRO m m
i Kungsbacka tätort

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planen hör utöver denna beskrivning

- * plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser
- * planillustration i skala 1:400

Dessutom skall följande handlingar ingå i detaljplanen

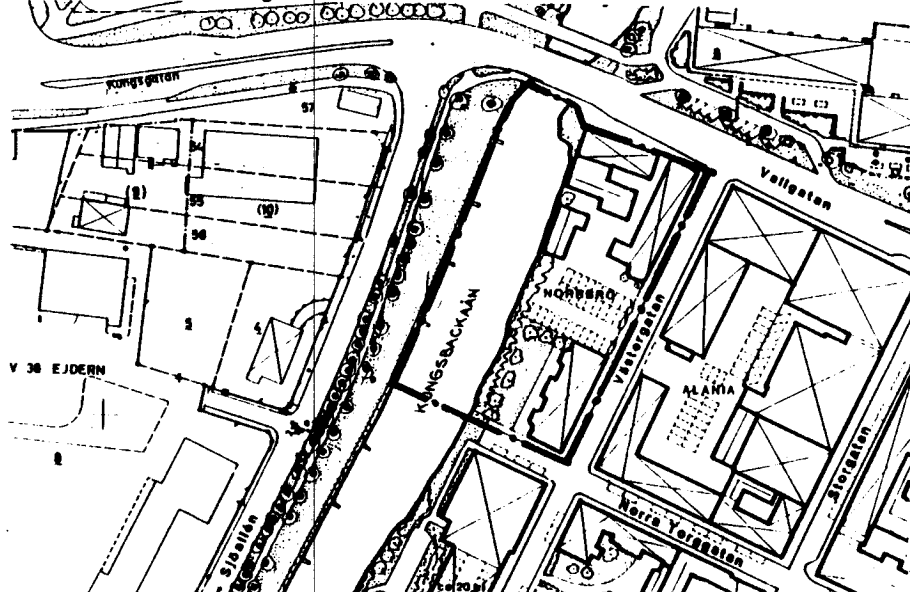
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * fastighetsförteckning
- * va-utredning
- * trafikbullerutredning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att skapa nybebyggelse i lämplig skala och stil som är väl anpassad till den befintliga bebyggelsen i innerstaden samt att skydda befintlig kulturhistorisk bebyggelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget i västra delen av Kungsbacka innerstad. Kv Norrbro begränsas i norr av Vallgatan, i öst av Västergatan, i söder av Norra Torggatan och i väst av Kungsbackaån.



Markägoförhållanden

All mark inom kvarteret Norrbro ägs av FÖRAB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 1990-1994, som beräknas antas av fullmäktige i december 1989, planeras ca 20 lägenheter att byggas i kv Norrbro under 1990.

Översiktlig planering

Planarbetet med Översiktsplanen för Kungsbacka centrum har föregåtts av flera olika utredningar. I april 1984 startade ett arbete med att ta fram en områdesplan för Kungsbacka innerstad.

Efter sedvanliga samråd, utställningar och remisser 1986 beslöts att planarbetet skulle utökas med området mellan innerstaden och Kungsmässan. Våren 1988 genomfördes samråd och resmissbehandling av ett planförslag för det utvidgade planområdet.

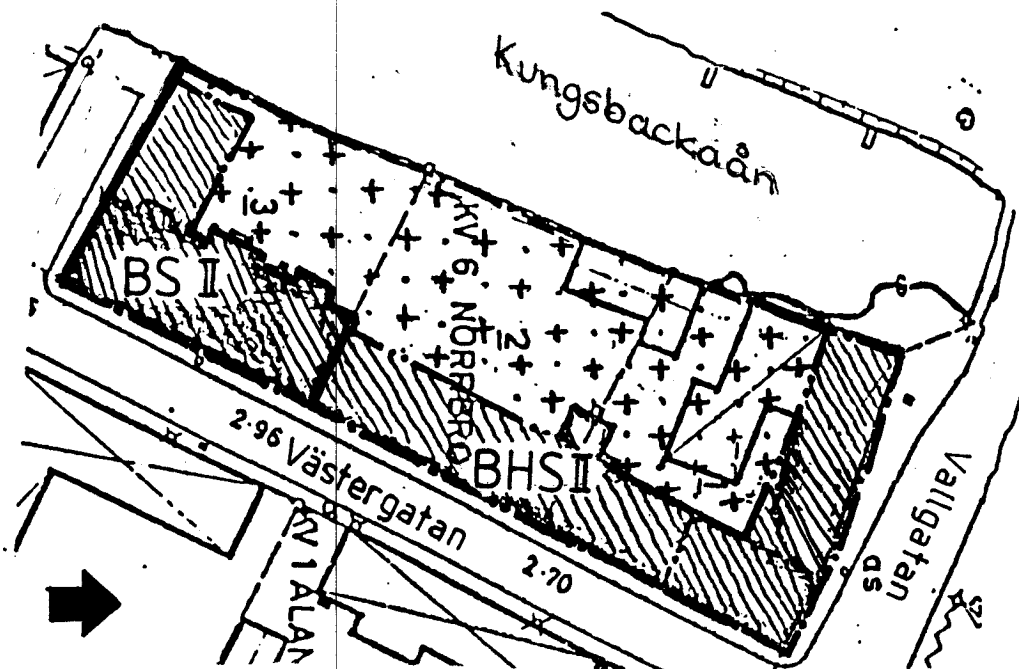
Med stöd av andra pågående utredningar bl a dubbel-spårutredningen, kulturhusets lokalisering och trafikledsplanearbetet för Kungsbacka tätort har förslaget till Översiktsplan åter begränsats att endast omfatta innerstaden. Översiktsplanen avses närmast att ställas ut för allmänheten.

Översiktsplanen har karaktär av dokument för politiska mål. Planen skall ge vägledning för detaljplanering, prövning av bygglovärenden, kommunala markförvärv och andra projektförberedelser. Målsättningen är bl a att värna om innerstadens karaktär.

I Översiktsplanen redovisas byggnaderna på fastigheterna Norrbro 1 och 3 mot Västergatan som bevaransvärda ur historisk och kulturhistorisk synpunkt.

Befintlig detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret är fastställd av Kunglig Maj:t den 20 februari 1948.



Ett planförslag upprättades i februari 1987 för kvarteret Norrbro m m. Planförslaget innebar bl a att byggnaden på Norrbro 1 utmed Västergatan skulle rivas.

Vid antagandeprövningen den 17 december 1987 uttalade emellertid kommunfullmäktige sitt stöd för ett bevarande av byggnaden på Norrbro 1. Ärendet återremitterades för förhandling med fastighetsägaren om ett bevarande av 1800-talsbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

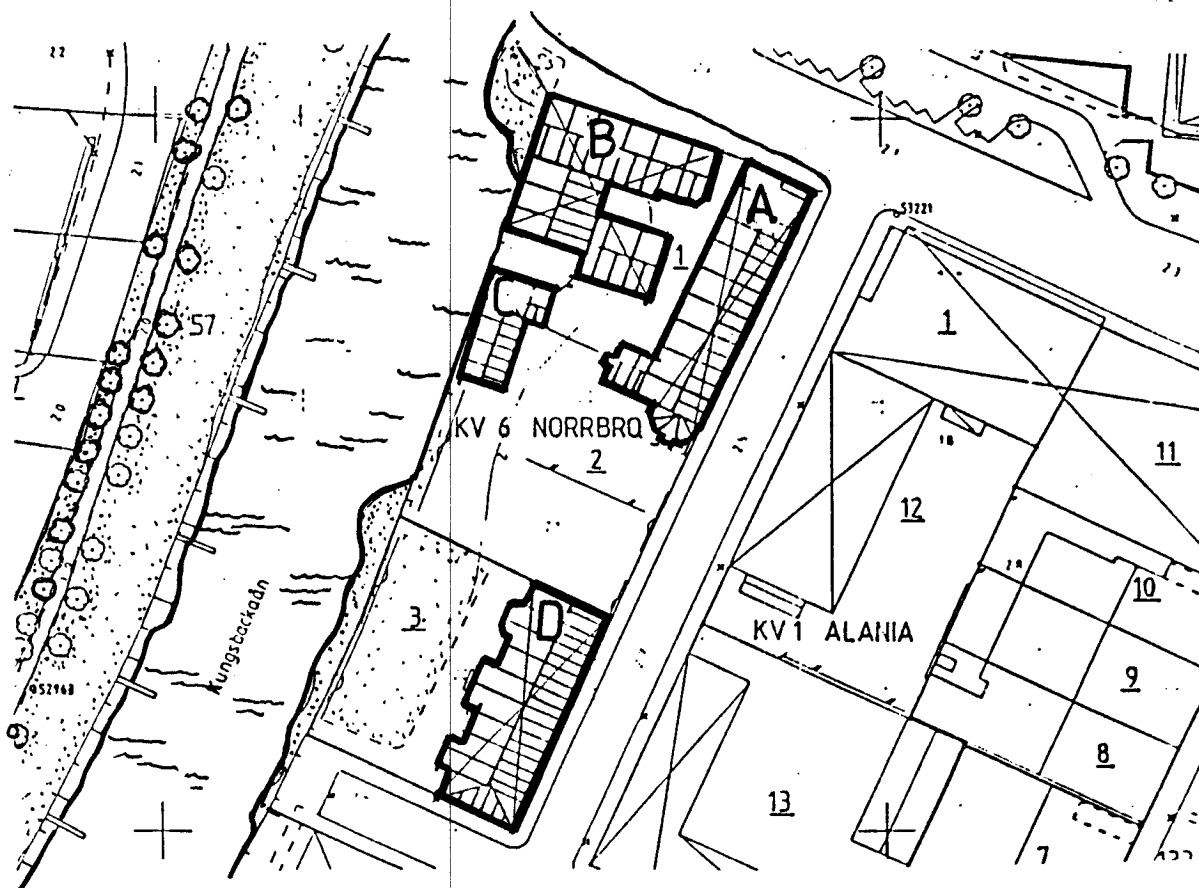
Grundförhållanden

Ingen översiktlig geoteknisk utredning har genomförts eftersom planområdet omfattar befintlig bebyggelse. De geotekniska förhållandena utreds i samband med bygglovprövning.

Fornlämningar

Under mark i innerstaden finns lagskyddade fornlämningar i form av kulturlager och anläggningar. Dessa får inte förstöras, förändras eller tas bort utan länsstyrelsens tillstånd.

Befintlig bebyggelse



- A) På Norrbro 1 (utmed Västergatan) finns ett grått trähus i en våning. Huset har tre dörrar mot Västergatan, vilka är inramade med klassicerande detaljer och fasaden utgörs av locklistpanel. Byggnaden är från 1880-talet och har kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde.
- B) Det andra huset på Norrbro 1 (utefter Vallgatan) är byggt i början av 1900-talet. Det är ett envåningshus med fasadmateriäl av puts. Huset är sammanbyggt åt gården med ett äldre trähus i en våning.
- C) På Norrbro 2 (utefter Kungsbackaån) finns ett uthus. Det är en envåningsbyggnad av trä.
- D) 1929 uppfördes ett trähus på Norrbro 3. Huset har tre våningar och inrymmer butiker och bostäder. Fasaden är uppdelad av en gördelgesims. I bottenvåningen är fasaden täckt med fjällpanel och i andra våning med locklistpanel. Även denna byggnad anses ha kulturhistoriskt värde.

Länsmuseet i Halmstad utförde en kulturhistorisk inventering av Kungsbacka innerstad 1979. Det bevarandeförslag som redovisades i inventeringen angav byggnaderna på fastigheterna Norrbro 1 (utmed Väster-gatan) och Norrbro 3 som värda att bevara.

Bebyggelseområde

Planförslagets syfte är att anpassa föreslagen bebyggelse till den befintliga bebyggelsen i innerstaden, att skapa nybebyggelse i lämplig varsam skala och stil samt att skydda befintlig kulturhistorisk bebyggelse.

I förslaget till områdesplan anges att en målsättning är att skapa en levande innerstad, vilket kan uppnås om affärer, restauranger, kulturaktiviteter och bostäder sprids i innerstaden. Den nuvarande småstadskaraktären bör bevaras och aktiveras.

Miljön skall ses som en helhet, där byggnader, gårdar, gator och torg samverkar och där detaljerna så som utformning av skyltar och gatlyktor är av betydelse. Det är viktigt att ta vara på de kvaliteter som staden erbjuder.

Om-, ny- och tillbyggnad i innerstaden bör anpassas till den äldre miljön. Detta kan ske genom att vissa stildrag från den äldre miljön tas upp vid nybebyggelse, t ex tomtindelning, slutenhet mot gatan, hus-höjd, taklutning, fasadmateriäl och färgsättning. Varje byggnad skall berika miljön.

Byggnadsdetaljer och gatumiljöer bör ägnas omsorg och eftertanke vid en anpassning till äldre bebyggelse. Allt för stora butiksfönster i butikslokaler bör inte tillåtas och takkupor bör ges en traditionell utformning om de skall förekomma. Vad gäller gatumiljön är indelningen av gatan i gång-, respektive körfält, gatans beläggningsmateriäl och belysningen av betydelse.

Staden domineras i dag av äldre träbyggnader och det finns ett allmänt intresse att bevara dessa byggnader om de har kulturhistoriskt eller konstnärligt värde.

För att ange bevarandesyfte för viss värdefull bebyggelse har planbeteckningarna kompletterats med q-beteckning. (Gäller Norrbro 1 och 3).

I Planverkets utgivna handbok om detaljplan och områdesbestämmelser 1987, anges att beteckning används för att markera värdefull miljö. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud får utfärdas för byggnader som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

För fastighetsägaren innebär q-beteckning:

- Restriktiv prövning genom byggnadsnämnden av exteriöra förändringar, ny-, om- eller tillbyggnad.
- Möjligheter till hjälp genom förmånliga lån och bidrag till sådant fastighetsunderhåll som är att betrakta som kulturhistoriskt betingade överkostnader.
- Hjälp genom råd och anvisningar från byggnadsnämnden och antikvarisk expertis.

OBS! q-beteckningen hindrar inte pågående användning och normalt underhåll av fastigheten. Tvärtom är fastighetsägarens intresse av att underhålla och bruka sin byggnad grundläggande för bevarandet.

Kvartersbeskrivning

Den äldre byggnaden i hörnet Vallgatan-Västergatan på Norrbro 1, bevaras exteriört genom renovering av husets fasader och tak och ges q-beteckning. Invändigt förändras huset till att inrymma en saluhall som i karaktär och utformning anspelar på husets ålder och tidsanda.

Norrbro 1 i övrigt bebyggs med två stycken nya hus i två våningar och inredd vind. Hörnet Vallgatan-Kungsbackaan utformas som ett torn. De nya husen sammanbinds med saluhallen med ett glastak.

På Norrbro 2 uppförs ett nytt hus längs Västergatan i två våningar och inredd vind. Mot ån skapas en öppen plats med möjlighet att uppföra en kiosk för servering och dylikt.

Norrbro 3 kvarterets södra del bevaras och ges q-beteckning. En nybyggnadsrätt föreslås med samma utsträckning som nuvarande byggnad. Vidare föreslås en ny byggrätt mot ån i två våningar. Byggnaderna kopplas samman genom en liknande överglasning som på Norrbro 1.

Bottenvåningarna i samtliga byggnader i kvarteret avses användas för handels- och kontorsändamål. Våningsplan 1 samt vindsutrymmen avses huvudsakligen utnyttjas för bostäder.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område som omfattas av skyddsrumspan, vilket innebär att så kallad skyddsrumspflicht föreligger. För området anges ett behov av ca 120 platser.

Friytor

Utöver den öppna ytan mot Kungsbackaån i kvarterets mitt redovisas inga ytor för lek och utevistelse. Bostäderna i kvarteret är i första hand inte avsett för småbarnshushåll.

Gator och trafik

Förslag till trafikföring diskuteras i förslaget till områdesplan. Västergatan föreslås bli enkelriktad. Vallgatan är fortfarande dubbelriktad. Angöring samt lastning och lossning förutsättes ske från Vallgatan samt från Norra Torggatan.

Gångtrafik

Ett gångstråk som förbinder Vallgatan och Norra Torggatan utefter Kungsbackaån föreslås inom allmän plats, parkområde.

Parkering

Parkeringsplats kommer att anordnas i kv Ejdern, väster om Kungsbackaån. Enligt utförd översyn av parkeringsnorm för centrala Kungsbacka anges ett behov av 8,8 p-platser/1000 kvm bostadsyta, 12,4 p-platser/1000 kvm våningsyta för kontor samt 25,3 p-platser/1000 kvm våningsyta för butiker. Detta medför ett behov av 67 p-platser för hela kvarteret varav 19 p-platser för bostäder.

För kv Ejdern bedrivs ett planarbete parallellt med här aktuellt planarbete. Revideringen av kv Ejdern innefattar ett parkeringsdäck samt kontor i två våningar åt norr mot Kungsgatan.

Trafikbuller

Kvarteret ligger invid Vallgatan som utgör stadens huvudinfart från väster. Trafikmängden på Vallgatan i detta avsnitt är i dag ca 22.000 fordon/årsmedeldygn. För att skydda bostäderna mot buller föreskrivs bullerdämpande fönster. Särskild trafikbullerutredning bifogas planförslaget.

Vattenområden

Längs ån föreslås ny kajskoning utföras. En gångbro i Norra Torggatans förlängning skall utföras samtidigt som kvarteret byggs ut. Stor omsorg vid utförandet av kajskonigen och bron skall iakttagas.

Teknisk försörjning

Särskild utredning om vatten och avlopp bifogas planförslaget.

Ledningsnätet för fjärrvärme är utbyggt i innerstaden. Fastigheterna inom kvarteret ansluts till nätet.

Sophanteringen löses vid bygglovprövningen. Samordning mellan fastigheterna kan eventuellt vara lämpligt.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med berörda kommunala förvaltningar, berörda markägare samt länsstyrelsen.

PLANGENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning upprättas av fastighetskontoret och bifogas planförslaget.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

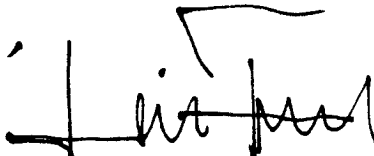
Genomförandetid

Detaljplanen får en genomförandetid på 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Upprättad i februari 1987
Reviderad i augusti 1987 och i november 1989.
Tillhör i februari 1990 reviderade bestämmelser.

STADSARKITEKTKONTORETS PLANAVDELNING


Nils-Ake Hulthén


Leif Fred

Kommunfullmäktige har 1990-06-14 § 112 antagit detta förslag.
Beslutet har vunnit laga kraft 1990-07-12.
Genomförandetiden slutar 1995-07-12.