



BESKRIVNING

Detaljplan för del av kvarteret Facklan i Kungsbacka tätort

HANDLINGAR

Planförslaget innehåller följande handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att komplettera befintlig bebyggelse med ett 20-tal bostäder och en mindre lokalyta. Södra Torggatan är en länk mellan Stortorget och Lindens torg som behöver stärkas både som gaturum och med ett innehåll av kommersiell verksamhet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Facklan ligger i Kungsbacka innerstad, mellan Stortorget och Lindens torg. De delar som berörs av planändringen ligger längs Östergatan respektive Södra Torggatan. Inom kvarteret finns idag tre fastigheter; Kyrkan, Kyrkskolan och Posten med parkeringar.

Areal

Planområdets yta är ca 3000kvm, varav skoltomten ca 2/3.

Markägoförhållanden

Fastigheten där Kyrkskolan finns ägs idag av Kungsbacka kommun och Posten och parkeringsytan av Aranäs KB. Kyrkskolan används idag av Komvux.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP90) för Kungsbacka redovisas planområdet som område för verksamheter och centrumfunktioner. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka tätort är föreslagen markanvändning centrumfunktioner. Detta innebär att en detaljplan är förenlig med gällande översiktsplaner.

Kungsbacka innerstad och centrum syd ska prioriteras och utvecklas som kommersiellt centrum (fördjupad ÖP). Kvarteret Facklan är en del av helheten centrum syd och är en viktig länk när hela centrum ska fungera som ett sammanhängande centrumområde.

Övriga planer

Kvarteret Facklan omfattas av plan K 42 och K 42A. Kyrkan och Kyrskolan har bestämmelsen allmänt ändamål. Posten och parkeringen (12:10) har bestämmelsen handelsändamål respektive handels- och garageändamål. K 42A är en liten planändring där församlingshemmet fått större byggrätt.

Strax söder om planområdet, på Södra torggatan, tar plan Kp 102 vid. Södra Torggatan är allmän platsmark som gågata/gc-väg. På andra sidan gatan, där Billhalls ligger, är det plan Kp 62 som gäller. Där är bestämmelserna handelsändamål och två våningar. Kvarteret Linden har en plan, Kp104 från 1998, med byggrätt längs Östergatan för bostäder och handel. Här finns också bestämmelser om att byggnaden ska ansluta till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i grannskapet och bestämmelser om ljudnivå inomhus.

Miljökonsekvensbeskrivning

Det bedöms inte behöva någon miljökonsekvensbeskrivning. Förändringen innebär att en befintlig parkeringsplats omvandlas till kvartersmark för bostäder.

Planprogram

Program för planarbetet upprättades i juni 1999 och antogs av Kommunstyrelsen i december 1999.

Kommunala beslut i övrigt

Kvarteret Facklan ingår i område av riksintresse i Kungsbacka innerstad. Kyrkan och Kyrskolan är de bäst bevarade äldre byggnaderna i innerstaden. Dessutom är det intressant att Kungsbackas första skolhus finns kvar. Kulturnämnden anser att den gamla gymnastiksalen vid Kyrskolan ska bevaras. I övrigt anser kulturnämnden att en byggnation utmed Östergatan och Södra Torggatan går att anpassa i stadsmiljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Idag är marken nästan helt täckt med asfalt. Längs Kyrkskolans fastighetsgräns mot Södra Torggatan och Östergatan finns träd. Det är 14 lindar (12 äldre klippta och två unga) och en stor bok i hörnet ut mot Lindens torg. I planförslaget sparas tre av lindarna kring skolans entré mot Södra Torggatan..

Marken kring skolbyggnaderna får bestämmelse om utseende. Gårdens utformning och eventuella komplementbyggnader ska anpassas till befintlig värdefull bebyggelse.

Arkeologi

Kvarteret Facklan ligger inom Kungsbackas medeltida stadsområde, fornlämning nr 10. Under marken i innerstaden finns lagskyddade fornlämningar i form av kulturlager och anläggningar. Dessa får inte förstöras, förändras eller tas bort utan tillstånd. En arkeologisk undersökning ska beställas av byggherren, innan utbyggnad sker.

Geotekniska förhållanden

Det krävs en noggrann planering och projektering med hänsyn till de geotekniska förhållandena. En geoteknisk undersökning är beställd av byggherren.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den nya bebyggelsen rymmer ca 18 lägenheter varav ca 15 är 3-4 rok och resten smålägenheter på 1-2 rok. En 3:a är i snitt 70m². Bebyggelsen är uppdelad i fyra enheter där två mindre delar är i två våningar och de båda andra tre våningar. De lägra delarna är dessutom indragna från gatan en liten bit för att ytterligare förstärka uppdelningen. Entréerna är mot gården och lägenhetsförråden på vinden.

Tillgänglighet

Kvarteret innehåller inte några stora nivåskillnader. Från gatan har byggnaderna en sockel på 0.9 m. Lägenhetsentréerna är från gården. Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats på gården.

Byggnadskultur och gestaltning

För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär vid t ex en nybyggnad som denna. Karaktäristiskt för innerstaden är rutnätsplanen, variationsrikedomen i husens utformning och att alla hus är placerade utmed gatan. Husen är uppförda i två våningar med träfasad (ofta locklistpanel) och sadeltak (röda takpannor).

Kyrkskolan är fint bevarad. Fasaden är av ljus stående träpanel med enkla och rena linjer. Detaljerna är sparsmakat eleganta precis som det skulle vara under det klassicistiska 20-talet. Särskilt det stora trapphuset mot gården har fått detaljer som gör byggnaden till ett gott exempel på tidens arkitektur; trappstegsgavel och pampig fönstersättning. Det är en del av Kungsbackas identitet!

Det finns en byggnad från 1960-talet vägg i vägg med gymnastiksalen. Den har inte samma kulturvärde som resten av skolan.

De nya byggnaderna bör ges en utformning som tydligt markerar sitt ursprung i vår tid men som samtidigt ansluter till den befintliga, känsliga miljön. Den nya bebyggelsen ska delas upp i mindre enheter. Det är viktigt att skalan inte blir för stor och att det finns en variation i uttrycket mellan de olika delarna. Nya byggnader har fått bestämmelsen f₁ som betyder att ny- om- och tillbyggnad ska ansluta till den värdefulla bebyggelsen när det gäller färg, form och material. Dessutom ska samråd ske med stadsarkitektkontoret innan färgsättning sker.

Kyrkskolan har fått bestämmelsen Q i planen. Detta betyder att den inte får rivas, att ändringar av byggnaden får inte förvanska dess karaktär och att samråd ska ske med stadsarkitektkontoret vid underhållsåtgärder.

Friytor

Lek och rekreation

Skolgården och gården kring den nya bebyggelsen hänger samman med hjälp av en markbeläggning av förslagsvis gatsten. Här finns bänkar som kan flyttas efter solen.

Gator och trafik

Gatunät

Östergatan är enkelriktad söderut och Södra Torggatan är gång- och cykelväg. Angöring till fastigheten sker antingen norrifrån från Vallgatan via Storgatan och Norra Torggatan eller söderifrån från Lindens torg via Kyrkogatan och Norra Torggatan. Lastzon för de kommersiella lokalerna är från gatan. Varumottag för posten sker på samma plats som idag.

Parkering

Det finns plats för en parkering per lägenhet på kvartersmark. Parkering för nya och befintliga verksamheter hänvisas till övrig parkering i innerstaden, t ex Lindens torg.

Störningar

Buller

Det finns en bullerutredning gjord för kvarteret Linden där värdena för vägtrafikbuller liknar de på kvarteret Facklan. I utredningen är slutsatsen att det utomhus kan accepteras ett visst överskridande av riktvärdet. Inomhus är målet att klara riktvärdena. Det finns planbestämmelser om maximal ljudnivå inomhus och bestämmelse om ekvivalentnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värme och el

Kommunalt vatten och avlopp finns inom fastigheten. Bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Befintligt fjärrvärmenät finns idag tvärs över skolgården och måste flyttas. I fjärrvärmekulverten finns också kabel-TV. På Facklan 10 finns högspänningskablar, signalkablar och lågspänningskablar som också måste flyttas för den nya bebyggelsen.

MEDVERKANDE I PLANERINGEN

Planarbetet har bedrivits i en projektgrupp med berörda kommunala förvaltningar. Planförslaget är upprättat utifrån en förprojektering av Ellsinger Arkitektkontor AB, GF konsult AB har gjort analys/skiss över markanvändningen.

PLANA VDELNINGEN i januari 2001.

Denna beskrivning hör ihop med plan- och illustrationskarta.

Annika Thörneby Lundell
Annika Thörneby Lundell

Birgitta Falk
Birgitta Falk

**Kommunfullmäktige har 2001-09-13 § 194
antagit detta förslag.**

**Förslaget har genom länsstyrelsens beslut
vunnit laga kraft 2002-01-31.**

Genomförandetiden slutar 2007-01-31.