



2017-12-19

§ 379

Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Innerstaden 3:1. KS 2017-581 KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Godkänna förslag till överenskommelse om fastighetsreglering med föreningen Folkets Hus i Falkenberg

Beslutsunderlag

Beslutsförslag, 2017-12-11

Förslag till överenskommelse om fastighetsreglering, 2017-12-05

Skrivelse från för. Folkets Hus angående köp av mark, 2017-04-18.

Plankarta för del av Kv. Krispeln m.fl.

Sammanfattning av ärendet

Överenskommelse om fastighetsreglering innebär att föreningen Folkets Hus köper ca 334 m² av kommunens fastighet innerstaden 3:1. Fastighetsregleringen görs i syfte att genomföra detaljplanen.

Ekonomi

Föreningen Folkets Hus erlägger 1 800 000 kronor i ersättning för det överförda markområdet, ca 334 m².

Övervägande

Detaljplan för del av Kv. Krispeln m.fl. vann laga kraft 2017-04-21. Detaljplanen innebär att fastigheten Kvarnvingen 1 kan utökas med del av Innerstaden 3:1. Fastigheten Kvarnvingen 1 ägs av föreningen Folkets Hus i Falkenberg. Föreningen har i en skrivelse till kommunen lämnat en intresseanmälan om att få köpa den mark som gränsar till deras fastighet och som i detaljplanen redovisas som kvartersmark.

Samhällsbyggnadsavdelningen har upprättat förslag till överenskommelse om fastighetsreglering där föreningen Folkets Hus förvärvar del av fastigheten Innerstaden 3:1. Fastighetsregleringen görs i syfte att genomföra detaljplanen.

Vid protokollet

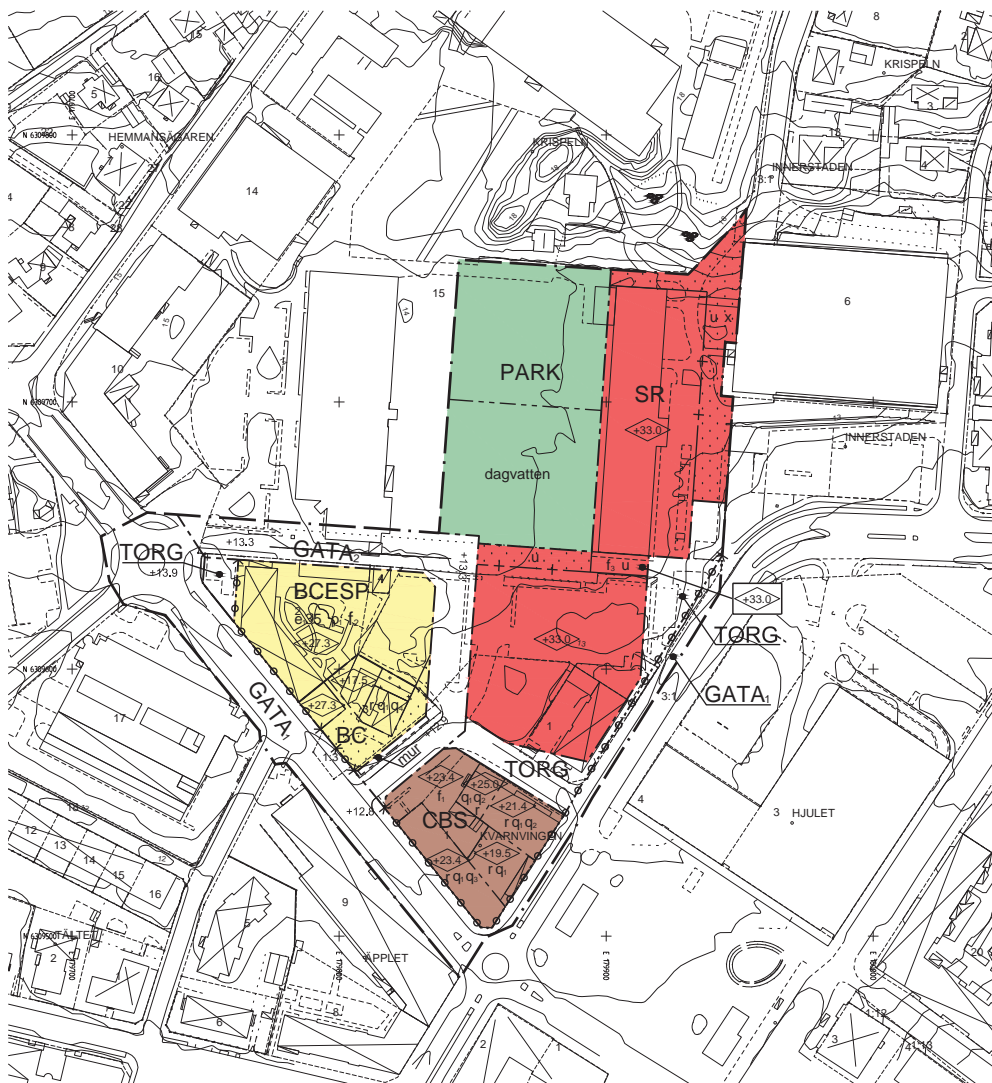
Oskar Åhrén

Protokollet justerat 2017-12-21 och anslaget 2017-12-22.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadsavdelningen/mark- och exploateringsenheten



PLANENS SYFTE:

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad stadsbebyggelse med skola, handel, kontor, kultur, bibliotek, idrott, centrumfunktioner och bostäder m.m.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Gångfartsområde
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- BC Bostäder, centrum
- BCESP Bostäder, centrum, teknisk anläggning, skola, parkering
- CBS Centrum, bostäder, skola
- SR Skola, besöksanläggning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- dagvatten Anläggning för dagvattenhantering, damm mm får anläggas.
- mur Mur ska uppföras

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e:35 Minsta procent av kvarteret som ska vara tillgänglig som gemensam gårdsmiljö för samvaro och lek. Gångvägar och planteringar medges.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnad ska placeras med längsidan i gräns mot allmän plats.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning är 30 grader

Utseende

- f₁ Byggnad ska utformas med särskild hänsyn till angränsande byggnads kulturhistoriska värde. Fasader ska utformas med puts i dämpad men ljus kulör. Fasaden mot Anvidstorpsvägen ska utformas så att en förtagning (indragning) skapas i skiftet mellan befintlig och tillkommande byggnad. Högsta tillåtna nockhöjd är +27,1 m över nollplanet.
- f₂ Transformatorstation ska finnas
- f₃ Marken får endast överbyggas på en fri höjd av lägst 4,5 m. Pelare medges.

Skyddsbestämmelse

- q₁ Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Angränsande utseende ska syfta till att återgå till ett mer ursprungligt utseende, utformning och materialval medges (se planbeskrivningen). Underhåll av exteriören ska ske med material lika ursprunglig.
- q₂ Fasadbeklädnad i råffat gult tegel, takfotens utformning, omfattningar runt entrépartier samt de två neonskyltarna ska bevaras.
- q₃ Fasadbeklädnad med granit i bottenvåningen och råffat gult tegel ovan denna, balkonger med fronter i sinuskorrigerad plåt, takets och takfotens utformning, omfattningen runt huvudentrén mot Holgersgatan, fönsteröppningarnas storlek och placering, neonskylten samt fasadklockan ska bevaras. Tak ska vara belagt med röda tegelpannor.
- q₄ Fasad i gråvite puts med inslag av slätputs, takets och takfotens utformning, fönsteröppningarnas storlek och placering, skall bevaras. Byggnadens volymer, med undantag för senare tillkommit mittparti och trapphus, får inte ändras.
- r Byggnaden får inte rivas

SKYDD MOT STÖRNING

Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

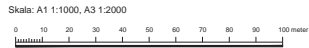
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik



Plankarta

UPPLYSNINGAR
I samband med rivning av gymnasieskolans hus 1 och 2 genomförs sanering av påträffade föroreningar. Eventuell ytterligare sanering av mark ska vara utförd innan byggnation får påbörjas.

Till planen hör:
- Planföretag
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsföretagning
- Samrådredogörelse
- Gränskningsutlåtande

Planhandlingar är upprättade av arkitekt Gunnar Håkansson vid Norconsult i Göteborg

Övriga handlingar:
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco 2012-03-09
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2015-09-14
- Behovsbedömning, Falkenbergs kommun 2015-11-11
- PM parkering, Falkenbergs kommun 2016-10-25
- Dagvattenutredning, Cowi oktober 2016-10-25
- Gestaltungsprogram, Fojab arkitekter 2016-10-25
- Sluggstudie, Fojab 2016-10-11

Detaljplan för del av Kv Krispeln m fl Kunskaps- och kulturcentrum		
ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		
Upprättad 2016-05-10, Reviderad 2017-02-28		Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Swebref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Sabina Uzelac Planarkitekt Antagen av kommunfullmäktige: 2017-03-28 kl 9:1 Intryck:	Daniel Helsing T.f. planchef Laga kraft vunnit: 2017-04-21 Intryck:	A1 = Skala 1:1000 A3 = Skala 1:2000 335