



Varbergs
kommun

Dnr: 2012/1085



Gestaltungsprogram

Detaljplan för Falkenbäck 25
Granskningshandling, 2015-12-17
Varbergs kommun

Inledning

Bakgrund

Fastigheten Falkenbäck 25 har varit på markanvisningstävling och det vinnande förslaget presenterades av Liljewall arkitekter tillsammans med Tage & Söner. Fastigheten föreslås bebyggas med parkeringsgarage i 2 plan helt undermark, samt bostäder i 3-4 plan plus inredd vind. Kvarteret Falkenbäck är beläget i Varbergs innerstad, öster om rutnätsstaden. Fastigheten ligger i korsningen mellan Borgmästaregatan och Sveagatan, där innerstaden övergår i lägre bostadskvarter.

Målsättningen med gestaltningen är att garantera kvalitet, och bestämma utföranden som är viktiga för samspelet mellan gata och byggnad samt mellan ny och befintlig bebyggelse.

Kvarteret ska utgöra ett modernt och positivt tillskott i stadsbilden mot vilket den äldre bebyggelsen kan reflektera. Byggnaderna inom fastigheten ska ha en varierad utformning så att skalan bryt ned. Det är avgörande att bebyggelsen upplevs småskalig för att inte skapa en allt för stor kontrast till stadskärnan.

Det är önskvärt om bottenvåningen inhyser lokaler för att skapa en livligare gatumiljö. Trädtrader bör behållas/ersättas och utvecklas.

Gestaltningsprogrammet har tagit fram i samarbete med exploitören som parallellt med detta gjort förprojektering.



Byggnader

Bebyggelsen består i fyra huskropparen placerade runt en gård. Dispositionen ska ge kvarteret en luftighet med genomsikt mellan huskropparna. Bostadshusens volym regleras på plankartan, och planen ges möjlighet att utforma taken med sadeltak med en lutning mellan 30-40 grader, vil-

ket följer de omgivande husen.

En bärande idé i illustrerat förslag är att bryta upp kvarteret för att få ned skalan i mötet med närliggande fastigheter. Bebyggelsen är 4 våningar plus vindsvåning ut mot bilgatorna. Inne på gården trappas husen ned till 3 våningar plus vindsvåning i norr. Det för att möta den lägre skalan på villorna i kvarterets norra hörn. Genom takkuporna skapas en rytm till fasaderna och det ger husen en tydlig karaktär.

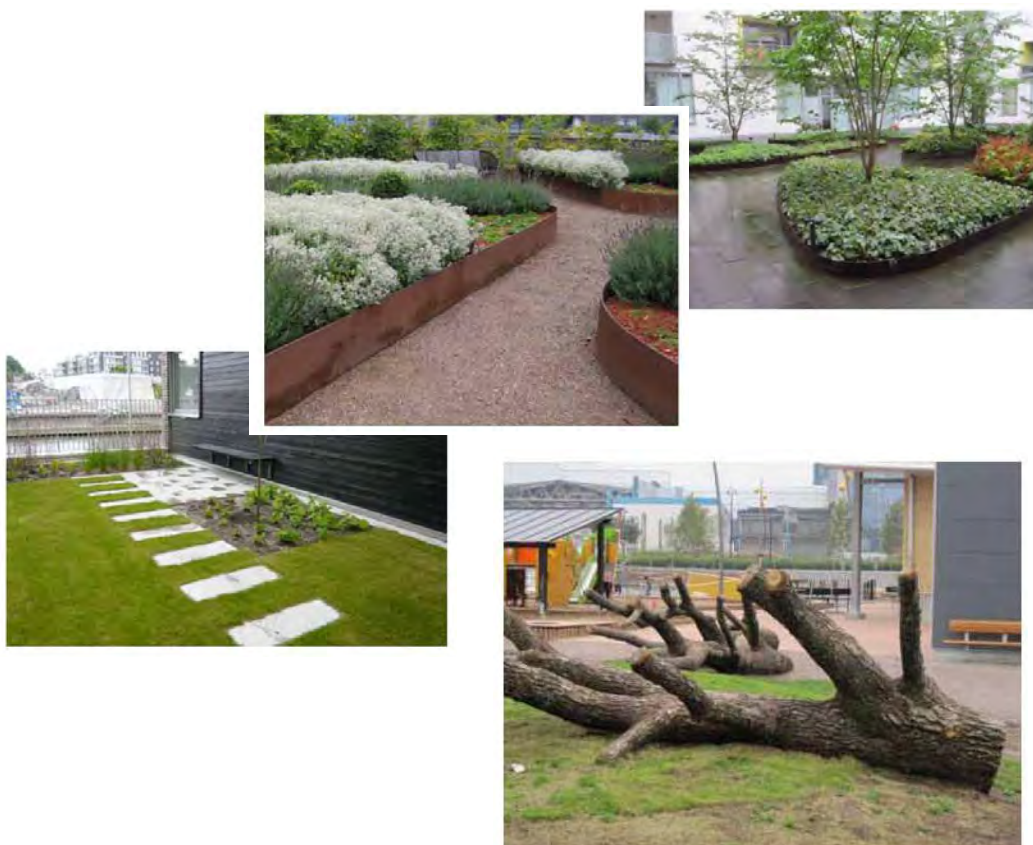
Bebyggelsen längst med Sveagatan ska utformas så att huskroppen upplevs som flera separata hus genom varierat uttryck i fasaden. I hörnet Borgmästargatan/Sveagatan skjuter gavel ut och möter trottoaren. Här är det önskvärt med någons slags centrumverksamhet för att skapa en livligare gatumiljö.

För att bebyggelsen ska upplevas mer småskalig ska innehållet variera i volym, utformning, material och färg. Husens fasadmateriäl ska bestå av tegel med inslag av trä.

Gårdar

Bostadshusens primära friyta blir den upphöjda gården. Den ska utformas med planterbart bjälklag så att gården huvudsakligen blir grön. För att ge god boendekvalitet ska gården utformas med en varierande grönska bestående av gräs, träd och planteringar. Endast rörelseytor får hårdgöras. Gården ska utformas med god tillgänglighet för personer med funktions- eller rörelsehinder. På gården ska en lekplats anläggas. Den ska göras tillgänglig för alla boende oavsett upplåtelseform. Lekplatsen ska erbjuda minst fem olika lekvärden för barn och ungdomar, exempelvis, gunga, klättra, balansera osv.

Uthus ska utformas med fasad i trä och ha takvegetation.



Parkering

Fastigheten kommer bebyggas med underjordiskt parkeringsgarage i två våningar. In- och utfarten till garaget kommer ske i det sydvästra hörnet mot Borgmästargatan. Det översta garaget kommer vara tillgängligt för allmänheten medan det undre garaget kommer vara boendeparkering. Garagen ska skapas med målsättningen att miljön ska vara så ljus, trygg och inbjudande som möjligt. Detta skapas genom färgsättning, belysning och ljusnedsläpp.

Cykelparkering anordnas på bostadsgården och vid entréerna.



Plantering

Befintliga trädrader längst med Sveagatan och Borgmästargatan bör behållas/ersättas och utvecklas. Vid byggnationen är det tveksamt om träden kommer kunna finnas kvar. Det mest troliga är att de kommer behöva ersättas med nya träd efter byggnationen. Lämplig trädart är tex skogslind (Tilia cordata Rancho eller Tilia cordata Linn). Genom en ny trädrad i den norra sidan av kvarteret lyfts stråket ner mot Norrgatan fram.