

PLANBESKRIVNING

Del av Gamla Stan 2:26, kv. Bryggaren , Falköpings stad



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebe- skrivning och checklista för miljöbedömning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra etable- ring av en församlingslokal samt kontorslokaler inom planområdet. Anpassning av de nya byggnaderna till områdets karaktär samt hänsyn till Lövinga- gården, som är ett av Falköpings äldsta hus, ska säkerställas.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfaran- de.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbal- kens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för förslagna ändamål och exploateringen kommer att medföra en, från allmän synpunkt, god hushåll- ning.

PLANDATA

Lägebestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Falkö- ping, mellan Bangatan, Parkgatan och Hwasssgatan. I norr angränsar området mot fastigheten Bryggaren – Lövingagården.

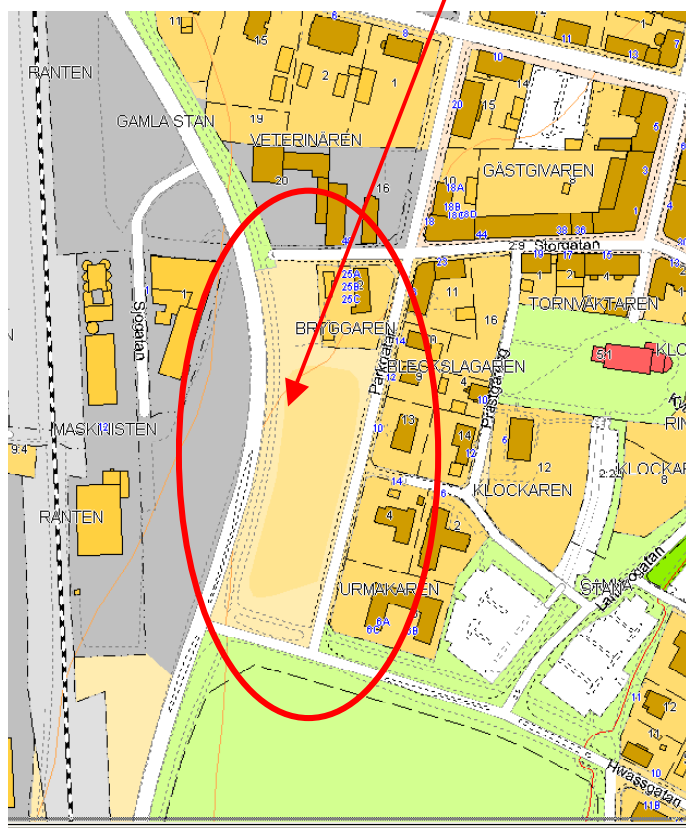
Areal

Planområdet omfattar ca 7500 kvm och består av åkermark.

Markägoförhållanden

Falköpingskommun äger mark inom planområdet.

Aktuellt område



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Falköpings kommun 2008–2020 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15. Området sydväst om Gamla Stan och norr om S:t Olofs kyrkogård, med sitt centrala läge, är betecknat som utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter.

Detaljplan

Programområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2008-06-25 § 116 begärt hos byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för del av fastigheten Falköping Gamla Stan 2:26, som gränsas av Bangatan, Parkgatan, Hwassgatan och Storgatan.

I detaljplaneprocessen ska möjligheten att uppföra en församlingslokal samt kontorslokaler prövas. Byggnadsnämnden har 2008-09-18 § 147, givit Stadsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av fastigheten Gamla Stan 2:26.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvården (KR 100, Kambrosilurområdet).

Programplanområdet är beläget ca 120 m från Jönköpingsbanan. Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Med tanke på planområdets läge och avståndet från banvallen görs bedömningen att utbyggnad av området inte kommer att påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av järnvägsanläggningen.

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken som ingår i programområdet används idag som åkermark. Terrängen sluttar mot nordväst och nivåskillnaden inom programområdet varierar mellan 2 och 3 meter.

Vegetationen är väldigt sparsam inom planområdet. Mot Lövingagården finns det ett mindre parti med lövträd och utmed Bangatan finns en, några år gammal, oxel-allé.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning kommer att genomföras inom planområdet.

Förorenad mark

Området har tidigare inte använts på ett sätt som föranleder misstanke om föroreningar i mark.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon. Inom sådana områden ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

Fornlämningar

Förekomsten av fornlämningar inom området bedömts av Länsstyrelsens kulturmiljöenheten som obefintlig och det finns inget krav på en särskild arkeologisk utredning.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns längs Parkgatan, öster om programområdet. Friliggande 1- och 1 ½-plansvillor samt en byggnad för gruppboende, vilka har ljusa fasader av trä, puts eller tegel. De är byggda under perioden 1963 till 1985. Därutöver finns ett tvåvånings hyreshus i hörnet av Parkgatan och Hwassgatan som är uppfört 1990 och har fasad av ljusrött lertegel.

I norr gränsar området mot Lövingagården som är ett av Falköpings äldsta hus.

Väster om planområdet, på andra sidan av Bangatan, ligger ett verksamhetsområde (Tottegott AB, godistillverkare och Rosén Skaraborg – spannmålstorkning)



Kulturmiljö

I anslutning till programområdets norra gräns ligger Lövingagården – ett av Falköpings äldsta hus. Byggnaden är klassad som bevaringsvärd. Byggnaden uppfördes 1839. Huvudfasaderna med snickerier med tandsnitt i taklist och portal, konsolburna fönsteröverstycken och rika portalsnickerier är typiska för första halvan av 1800-talet. Vid 1900-talets början förlorade byggnaden sin typiska karaktär. Huset är kulturhistoriskt värdefullt som ett av stadens äldsta hus men även som ett exempel på sengustaviansk byggnadsstil.



Planerad bebyggelse

Förslaget möjliggör uppförande av en byggnad för församlingsverksamhet i södra delen av planområdet. Byggnad föreslås utföras i ett plan. Tak föreslås utformas som ett sadeltak. Förslaget omfattar också kontorsverksamhet i norra delen av planområdet. Byggnader föreslås utföras i ett plan med sadeltak.



Byggrätten ligger 25 meter från Bangatan och 8–13 meter från Parkgatan. Mot Bangatan föreslås ett vegetationsbälte.

Med hänsyn till befintlig bebyggelse har byggnadshöjden för båda byggnader begränsats till 3,5 meter. Utöver en högsta byggnadshöjd har den nya bebyggelsen reglerats med en högsta nockhöjd på 5,5 meter.

Stor omsorg ska läggas vid de nya byggnadernas utformning, färgsättning och inplacering i området med tanke på intilliggande Lövingagården.

Angöring till området föreslås ske från Parkgatan.

Ny bebyggelse ska anpassas till områdets terrängförhållande så långt det går.

En del mark inom planområdet, närmast Bangatan, föreslås fyllas upp max 1 meter utifrån befintlig nivå. Oxelallén utmed Bangatan ska bevaras och fortsätter vara allmän platsmark med kommunen som huvudman.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav. Tillgängligheten beaktas vid bygglovsprövningen.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Planområdet gränsar i väster till Bangatan. Parkgatan löper öster om planområdet och förbinder Storgatan i norr och Hwassgatan söder om området.

Hastighetsbegränsningen på gatorna är 50 km/h och väghållare är Falköpings kommun.

Inmatning till området kommer att ske via Parkgatan.

Gång- och cykelväg

GC- vägar som ingår i stadens gång- och cykelvägnät finns längs Bangatan och Parkgatan.

Behovet av GC- väg även på andra sidan av Parkgatan ska ses över.

Parkering

Parkeringsbehov ska tillgodoses inom respektive fastighet. Bilplatsbehov för församlingsverksamhet beräknas vara ca 40 platser. Kontorverksamhet ska ha parkering för anställd personal och ev besökare.

Kollektiv trafik

Närmaste busshållplatsen finns i Centrum och ligger inom 500 meters gångavstånd från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten är utbyggda i områdets omedelbara närhet. Ett ledningssystem går igenom områdets södra del med en dagvattentrumma på 1000 mm och en spillvattenledning på 300 mm.

Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppssystemet i området.

Dagvatten

Planen medför en del tillkommande hårdgjorda ytor. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på tomtmark. Avrinning kommer att ske mot angränsande grösytor och mot befintligt dike. Diket rinner i syd-nordlig riktning utefter Bangatan och så småningom ut i befintligt avvattningsystemet. I norra delen av planområdet skapas fördröjningsmagasin. I den vidare projekteringen ingår att utreda vilket flöde man kan tillåta utan att påverka diket.

För att förhindra förorenat vatten från hårdgjorda ytor att nå recipienten behöver oljeavskiljare eller brunnsfilter anordnas. Den valda lösningen ska uppfylla kommunens krav på utsläpp av dagvatten. Det åligger respektive exploatör att i bygglovsskede ta kontakt med Miljöförvaltningen Östra Skaraborg.

El och tele

Exploatören ansvarar själv för med att samråda med el- respektive teleleverantör för anslutning till el- och telenät.

Uppvärmning

De nya byggnaderna kommer att ha möjlighet till anslutning till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns längs Parkgatan.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Ny bebyggelse skall utföras så att bullernivåerna inomhus ej överskrider aktuella riktvärden. Banverket (idag Trafikverket) har tillsammans med Naturvårdsverket utarbetat riktlinjer för buller *"Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik – riktlinjer och tillämpning (Dnr.S02-4235/SA60), 2006-02-01"*. För arbetslokaler gäller riktvärdet maximal ljudnivå 60 dBA inomhus. Inga riktvärden är utarbetade vad gäller ekvivalent nivå. Boverkets Byggregler BBR

samt svensk standard för ljudklassning (SS25268:2007) beaktas vid ny- och ombyggnad av verksamhetslokaler.

Planområdet ligger ca 120 meter från järnvägen och gränsar till Bangatan. Mellan planområde och Jönköpingsbanan ligger ett verksamhetsområde med byggnaderna som utgör en buffertzona mot järnvägen.

Ramböll har utfört en översiktlig bullerberäkning för planområdet. Beräkningar för maximal ljudnivå vid fasad inom planområdet visar att 74-77 dBA uppnås närmast fasader. Detta bedöms inte innebära något problem för planerad användning. Med en normal fasadkonstruktion bedöms riktvärdet för ljudnivåer inomhus uppnås.

För att klargöra om det finns risk för höga bullernivåer har en översiktlig bullerberäkning tagits fram. Beräkningen, utförd av Ramböll, visar att en remsa på ca 8 m bredd, mellan 18-26 m från Parkgatan, har en ekvivalent bullernivå < 55 dBA.

Maximala bullernivåer ligger mellan 74 och 77 dBA. Detta anses vara acceptabelt med tanken på områdets centrala läge och planerad markanvändning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänplatsmark inom området.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med, Länsstyrelsen, Räddningstjänst, kommunens avdelningar: Mark/Exploatering, Park/Gata, Vatten/ Avlopp och Mät/Kart.

Erna Pezic
Kommunarkitekt

Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN	KOMMENTARER		
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner(NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte
Miljöbalken 3, 4 kap (Riksintressen)		x		Området ingår i riksintresseområde för kulturminnesvård
Miljöbalken 7 kap(strandskydd, biotopskydd, natur-/kulturresevat)			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga för dagen kända lämningar
Höga naturvärden(naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området utpekats som utbyggnadsområde.
Miljömål			x	
Miljökvalitetsnormer			x	
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	
Risk för störningar(buller, lukt mm)		x		Den ekvivalenta bullernivån understiger 55 dBA. Den max bullernivån överstiger 70 dBA.
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Mark, vatten och andra resursers förekomst(kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning		x		Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintlig bebyggelse.
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		x		Planområdet har en begränsad utsträckning. Inga konkurrerande markanvändningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall		x		Någon utökning
Effekternas omfattning			x	
Effekternas gränsöverskridande karaktär			x	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 5 från det datum planen vunnit laga kraft.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen med dess byggrätter att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning

Inom kvarteretsmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på egna fastigheter.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Falköpings kommun.

Avtal

Avtal om markförvärv gällande del av fastigheten Gamla stan 2:26 ska upprättats mellan Falköpings kommun respektive exploatör.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör nybildning av två fastigheter. Illustrationskarta ska tillsammans med plankarta utgöra ett underlag för fastighetsbildning.

Det åligger exploatören att vidta åtgärder för fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut.

KOSTNADER

Kostnader för detaljplanens upprättande belastar kommunen.

Erforderliga förrättningar enligt fastighetsbildningslagen regleras i samband med fastighetsförvärvet och bekostas av exploatören.

Merkostnaderna som byggnationen orsakar ledningsrättshavaren ska regleras i separat exploateringsavtal mellan exploatören och ledningsrättshavaren, vilket ska vara upprättat innan byggnationen påbörjas.

Erna Pezic

Kommunarkitekt