

PLANBESKRIVNING

detaljplan

**Kv Asagård, Fredriksberg, Falköpings
stad (hotellet – medborgarhuset)**

Antagandehandling 2008-05-21



Stadsbyggnadsavdelningen
2008-01-14

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och checklista för miljöbedömning

SYFTE och FÖRSLAG

Syfte

Detaljplanen har initierats av Hotellfastigheter i Falköping AB som äger och förvaltar hotellet. Planändringen syftar till att medge en utökad byggrätt för hotellverksamhet.

Allmänt/Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Asagård 2 (hotellfastigheten) omfattar idag en byggnad för hotellverksamhet med en byggnadsarea om ca: 1 200 m². I befintlig byggnad mot "angöringsgatan" inryms reception, matsal, kök och diverse ekonomiutrymmen. Hotelldelen mot Museigatan inrymmer 50 hotellrum i 2 våningsplan. Källarvåningen, som bara delvis ligger under markplanet, används huvudsakligen för konferensverksamhet.

Som framgår av omslagsbilden är restaurangdelen sammanbyggd med Medborgarhuset. Båda byggnaderna är uppförda i början av 1960-talet. Teaterbyggnaden och restaurangens fasad ner mot Plantis kan kanske sägas representera lite av 60-tals modernismens ideal.



RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för kulturminnesvård. Inom området finns heller inga kända fornlämningar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Mark- och vattenområden skall användas till de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Lämplighetsbedömningen skall bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen, den biologiska mångfalden och betydelsen för friluftslivet.

Området är i sin helhet "exploaterat" (byggnader och parkering) och saknar naturvärden.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11 § miljöbalken genomförandet av detaljplaner enligt 5 kap. PBL som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen finner att så är fallet.

Slutsats:

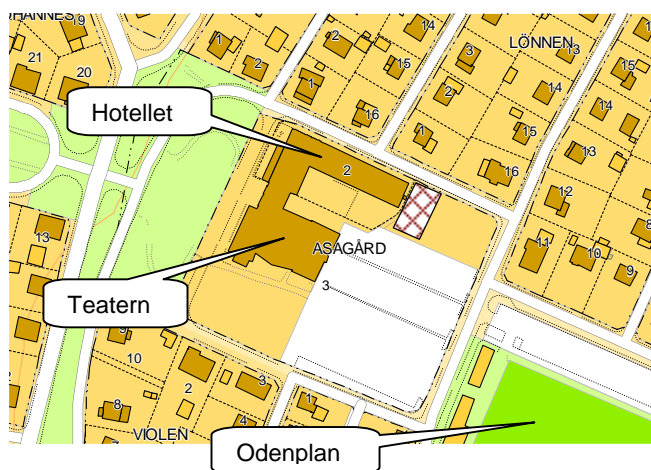
Genomgången av bedömningskriterierna (jmf. checklista nedan) samt att området dels är begränsat dels till största delen redan är bebyggt, har lett fram till slutsatsen att planförslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon ytterligare miljöbedömning kan därför inte anses nödvändig.

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet, som är belägen i stadens centrala del, omfattar ca: 25.000 m² och berör fastigheterna Asagård 2 ägare Hotellfastigheter AB och Asagård 3 ägare kommunen. Planområdet omfattar också den allmänna platsmarken (gatu- och parkmark) på del av fastigheterna Fredriksberg 1:8 och Ranten 2:23 som ägs av kommunen.

En stor del av kvarteret används för parkeringsändamål dels för hotellets gäster dels för teaterbesökare och arrangemang på Odenplan.



Förordnanden/ Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1993-06-17. Avsedd markanvändningen är hotellverksamhet och kultur. Gällande byggrätt för hotell är inte fullt utnyttjad. Ytterligare ca: 300 m² skulle kunna uppföras i 1 plan.

För att reglera angöringen till de båda fastigheterna och parkeringsfrågorna har två gemensamhetsanläggningar bildats.

Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Som framgått ovan är syftet att medge en utökad byggrätt (ca: 600 m² jämfört med befintlig byggnad). Den utökade byggrätten utgör en förlängning av nuvarande byggnad men enligt preliminära skisser något förskjuten för att dela upp fasaden mot Museigatan. Planförslaget medger en byggnad i 2 plan.



Trafik

Tillfart till fastigheterna och parkeringsområdet kommer inte att förändras utan förutsätts ske som nu från Idrottsgatan och Biblioteksgatan. Hotellets och teaterns entréer mot Medborgarplatsen kommer också att bibehållas. För samordning av angöring och parkering bibehålles de två gemensamhetsanläggningarna.



Parkering

Den utökade byggrätten innebär ingen förändring beträffande antalet parkeringsplatser inom kvarteret

eftersom den utökade byggrätten uteslutande ligger på tidigare "prickmark" (mark som inte får bebyggas).



Allmänna ledningar

Ledningarna har reglerats genom u-område i planen.

ÖVRIGT Detaljplanen har utarbetats i samråd med de berörda huvudintressenterna/fastighetsägarna, miljöförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och länsstyrelsen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under våren 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

Fastighetsbildning m.m.

Den utökade byggrätten innebär att ca: 1.400 m² överföres från Asagård 3 till Asagård 2 genom fastighetsreglering. Ansvaret vilar på de ingående fastighetsägarna att väcka frågan. Ev. ändring av andelstalen i gemensamhetsanläggningarna förutsätts tas upp i samma förrättning.

Kostnader

Planen har inte bedömts medföra några kommunala investeringskostnader i infrastrukturen. Kostnaderna för detaljplanens upprättande belastar exploitören

Lennart Krook
Stadsarkitekt

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	Berörs inte.
Miljöbalken 7 kap (biotopskydd, natur-/kulturresevat)			x	Berörs inte.
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte.
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för hotell, kultur.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Pågående markanvändning hotell/kultur, någon risk för förorening kan inte anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	Minimal
Risk för föroreningar			x	Ingen
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet		x	x	Måttlig/Okänslig
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	Planområdet har en begränsad utsträckning. Inga konkurrerande markanvändningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning		x		minskad "utsikt" för några bostäder