

PLANBESKRIVNING

Detaljplan Gästgivaren 8

Falköpings stad



Stadsbyggnadsavdelningen
Antagandehandling, 27 juni 2012

FALKÖPING
KOMMUNEN

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syfte

Ändring av detaljplanen har initierats av fastighetsägaren. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av garage, sophus m.m. på fastighetens innergårdar.

Bakgrund

Gällande detaljplan för berört område fastställdes 1942-04-24. Då fastighetsägaren önskar uppföra garage, sophus m.m. på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, behöver detaljplanen ändras. Byggrätt för garage och uthus ska skapas på fastighetens innergårdar genom ändringen av detaljplanen.

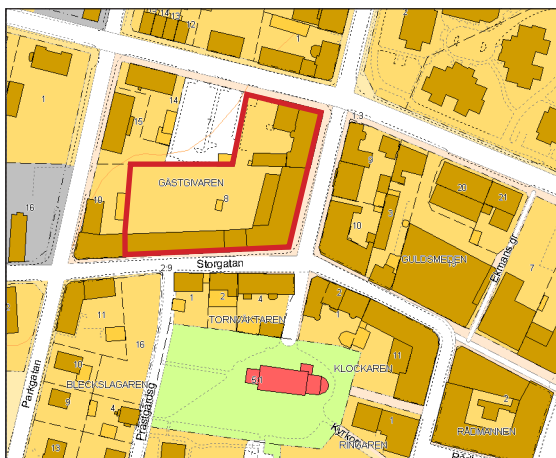
PLANDATA

Läge

Planområdet, som är beläget i Falköpings centrum, omfattar 0,62 ha och är tidigare planlagt för bostäder.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gästgivaren 8, ägs av Gästgivaren 8 i Falköping KB. Planområdet gränsar till tre fastigheter inom kvarteret, Gästgivaren 7 som ägs av Falköpings kommun, Gästgivaren 10 som ägs av Mats Bengtssons bygg i Falköping AB och Gästgivaren 15 som ägs av Kartåsen fastigheter AB.



T.v. Fastigheten gränsar mot Storgatan, S:t Olofsgatan och Trädgårdsgatan.

T.h. Del av gröntan på den södra innergården.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan 2008-2020, antogs av Kommunfullmäktige 2008-12-15. Detaljplanen utformas i enlighet med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan, fastställd 1942-04-24. Gällande detaljplan omfattade ursprungligen en betydande del av Falköpings stadskärna, men är idag ersatt på flera delområden av nyare detaljplaner.

Planförslaget gränsar till följande detaljplaner: Del av Falköpings stad, fastställd 1932-06-10; Del av Falköpings stad, fastställd 1942-04-24; Del av Gamla Staden, kv. Guldsmeden, fastställd 1969-05-21; Del av Gamla Staden, fastställd 1964-01-20; Bleckslagaren 16 m.fl., fastställd 1990-01-25.

För kvarteret Gästgivaren 8 koncentreras i gällande detaljplan bebyggelsen, avsedd för bostadsändamål, utmed de kringliggande gatorna. Byggrätt för terrass- och gårdsöverbbyggnad är förlagd vid innergårdarnas ytterkanter.

Program

Något program för detaljplanen har inte upprättats. Fastigheten berörs av det färgsättningsprogram med antikvarisk analys som antogs av kommunfullmäktige 2011-04-26.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

En cirka 2 meter hög stödmur som tar upp höjdskillnader inom fastigheten, delar in fastighetens innergård i en nordlig respektive sydlig del.

På den norra innergården är idag hela markytan hårdgjord. Innergården nyttjas främst som bilparkering.

Mitt på den södra innergården finns idag en grönyta för lek och utevistelse. Grönytan omgärdas av hårdgjord yta vilken främst nyttjas som bilparkering.

Förorenad mark

Fastigheten finns upptagen på länsstyrelsens lista över potentiellt förorenade områden, då det tidigare funnits en kemtvätt på fastigheten. Kemtvätten låg på dåvarande Storgatan 42 och verksamheten bedrevs fram till 1964. Det är mycket vanligt att mark där kemtvättsverksamhet förekommit är förorenad. Om marken i närheten av den före detta kemtvätten friläggs, bör en inventering av marken göras med anledning av risken för kvardröjande tvättvätska.



Den norra innergården används främst som bilparkering.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelsens ändamål anpassas i planförslaget i stor utsträckning efter befintliga förhållanden. En avvikelse gällande ändamål görs mot befintliga förhållanden, då bostadsändamål möjliggörs även i flygelbyggnaden som ligger mellan de båda innergårdarna. I kvartersbebyggelsen mot Storgatan samt S:t Olofsgatan tillåts högst tre våningar, vilket möjliggör förtätning genom ökat våningstal av viss befintlig bebyggelse.

Bostäder

Fastighetens bostadsbebyggelse består av flerbostadshus i tre våningar, placerade längs med Storgatan samt S:t Olofsgatan. Bostäder finns främst på andra och tredje våningsplan, totalt ca 35 lägenheter.



Vy från S:t Olofsgatan, över fastighetens äldre bebyggelse i den norra delen.

Bostäderna i fastighetens södra del nås från loftgångar som vetter mot innergården. Det är viktigt att säkerställa uppställningsplats, på båda innergårdarna, för räddningstjänstfordon vid eventuell utryckning.

I planförslaget förläggs byggrätten för garage och uthus mot innergårdarnas ytterkanter. Genom att förlägga denna småskaliga bebyggelse mot respektive innergårds ytterkant, skapas en rumsbildning och inramning av varje innergård, som ger goda förutsättningar att utveckla friyta för lek och utevistelse.

Verksamheter

Utmed Storgatan och S:t Olofsgatan finns lokaler för handel och kontorsverksamhet, i första hand på fastighetens bottenplan.

Byggnadskultur och gestaltning

Fastighetens två delar särskiljs, utöver höjdskillnaden som skapar två separata innergårdar, genom tidstypisk arkitektur i den norra respektive södra delen av fastigheten. Den norra delens bebyggelse är från slutet av 1920-talet, medan den södra delens bebyggelse uppfördes på 1960-talet. Den norra delen av fastigheten ger med sin äldre arkitektur en positiv inverkan på gaturummet. Fasadens dekorativa utsmyckningar utgör en viktig del av byggnadens arkitektoniska uttryck. Vid eventuella ingrepp som medför ändringar i fasaden, t.ex. byte av fönster eller renovering av takkupor, är det viktigt att värna om de arkitektoniska kvaliteter som bebyggelsen besitter.

SKYDDSRUM

Skyddsrum finns på fastigheten. Vid projektering av bebyggelse på innergården, i anslutning till skyddsrummets trappnedgång, ska sakkunnig på skyddsrum konsulteras.

FRIYTOR

Vid bostäder ska det finnas friytor lämpliga att leka, umgås och vistas på, enligt plan- och bygglagen. Då fastigheten ligger inne i Falköpings centrum, utan lämplig intilliggande friyta, bör sådana ytor finnas på fastighetens innergårdar. Idag är hela, norra innergården hårdgjord med en asfaltsbeläggning. På den södra innergården finns en grönyta, omgärdad av asfaltsyta. Den gröna friytan motsvarar en fjärdedel av den södra innergårdens yta. Då grönytan bitvis lutar kraftigt, är det mindre än en fjärdedel av innergårdens yta som lämpar sig för lek och utevistelse.

Andelen friyta på fastighetens innergårdar bör öka för att bättre motsvara de boendes behov samt för att svara på plan- och bygglagens krav på att i första hand prioritera friyta framför parkering.



Den södra innergården nyttjas idag i stor utsträckning som parkering.

GATOR OCH TRAFIK

Den norra delen av fastigheten ligger i direkt anslutning till Trädgårdsgatan och innergården i norr angörs från Trädgårdsgatan. Fastigheten saknar direkt anslutning mot Parkgatan i väster. Den södra innergården angörs från Parkgatan i väster, via en infartsväg med officialservitut från 1990, akt.nr. 1686-1366.1.

Parkering

På fastighetens innergårdar erbjuds parkeringsplatser för de boende på Gästgivaren 8. Falköpings kommun har en parkeringsnorm på 0,8 platser/lägenhet för flerbostadshus. För att kvoten ska uppfyllas ska det för 35 lägenheter finnas 28 parkeringsplatser.

STÖRNINGAR

Buller

Då planområdet ligger i närheten av Jönköpingsbanan, har en bullerutredning utförts (WSP, PM 10164900, 2012-03-26). Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (55 dBA) uppfylls med god marginal, då högsta beräknade värdet är 50 dBA. När det gäller maximal ljudnivå vid fasad överskrids riktvärdet (70 dBA) som mest med 4 dBA enligt utredningen, då på innergården. Därav rekommenderas i utredningen en gemensam skyddad uteplats för de boende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Då planområdet redan är exploaterat, ansluts eventuella ingrepp till det befintliga VA-nätet. Eftersom marken till stor del är hårdgjord med asfaltsyta, är friyta med infiltrationsförmåga viktigt för visst lokalt omhändertagande av dagvatten.

MILJÖBEDÖMNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

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	Berörs inte
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte
Överensstämmelse med ÖP	x			
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	Minimal
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	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	Planområdet omfattar redan ianspråktagen mark i Falköpings stadskärna
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under våren 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Kostnader

Planen bedöms inte medföra några kommunala investeringskostnader i infrastrukturen. Kostnaden för ändring av detaljplanen belastar fastighetsägaren.

Falköping den 2 april 2012

Eva-Marie Samuelson

Planarkitekt