

PLANBESKRIVNING

ändring av detaljplan KV LÄKAREN (södra delen)

VÄSTERTULL, FALKÖPING

FALKÖPINGS KOMMUN

(lagkraftvunnen 1990 05 23)

genom tillägg till planbestämmelsen om högsta tillåtna bruttoarea



Stadsbyggnadsavdelningen
2011-12-22

Antagandehandling

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser (samma som antagen och lagakraftvunnen plan från 1990) med tillägg till planbestämmelsen om högsta tillåtna bruttoarea. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och miljöbedömning.

Planförslaget kommer att handläggas med enkelt planförfarande

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Fastigheterna Läkaren 2 och 3 är bebyggda i överensstämmelse med gällande detaljplan. Falköpings hyresbostäder har framfört önskemål om att få uppföra ytterligare ett flerbostadshus i 5 våningar, norr om befintliga byggnader och inom den obebyggda delen på fastigheten Läkaren 3.

Syfte

Föreliggande förslag till ändring av detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen genom ett tillägg till bestämmelsen om tillåten bruttoarea från 14.000 m² till 16.000 m².

RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

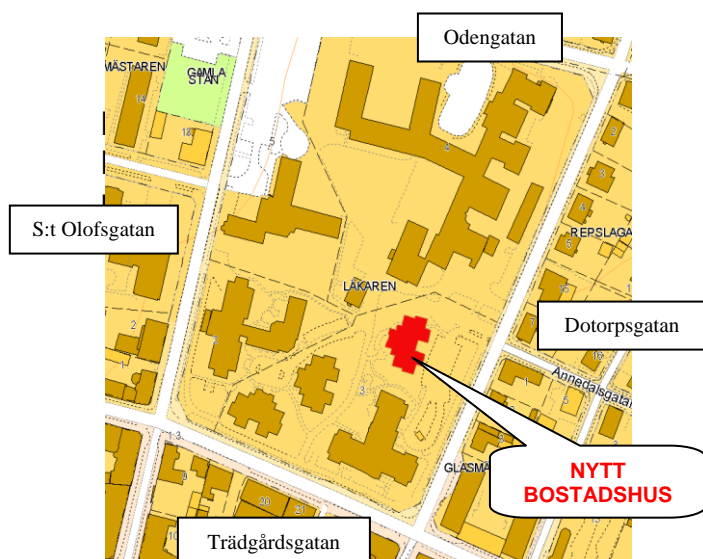
Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för natur- eller kulturminnesvård. Inga kända fornlämningar har påträffats inom planområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Enl. förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar skall genomförandet av detaljplaner enligt 6 kap. PBL som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen finner att så är fallet.

Slutsats:

Genomgången av bedömningskriterierna samt att området är begränsat har lett fram till slutsatsen att planförslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning inte kan anses nödvändig.



PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Läge, areal och markägo-förhållande

Kv. Läkaren ligger mitt i staden mellan S:t Olofsgatan, Trädgårdsgatan, Dotorpsgatan och Odengatan. Fastigheterna Läkaren 3 ägs av Falköpings Hyresbostäder AB och Läkaren 2 ägs av Falköpings kommun.

Planområdet omfattar ca: 2 ha.

Fastigheterna Läkaren 4 och 5 ägs av Collegium Park i Falköping AB resp. Kungsleden Vårdfastigheter Götaland AB.

Förordnanden/Gällande planer

Fastigheterna omfattas av detaljplan upprättad 1990 02 22 och lagakraftvunnen 1990 05 23. Gällande detaljplan medger byggrätt för bostäder och vård i 5 våningar med en total BTA (bruttoarea) om 14.000 m².

Användningen för bostäder och vård överensstämmer med angiven markanvändning i gällande översiktsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning, bebyggelse

Som framgått ovan innebär planändringen endast en ändring av planbestämmelsen beträffande tillåten byggrätt med 2.000 m² BTA (bruttoarea). Övriga planbestämmelser liksom planbeskrivningen och övriga handlingar i underliggande detaljplan skall fortsätta att gälla (se kopia nedan).

Diskussioner förs mellan Falköpings Hyresbostäder AB och socialförvaltningen om uppförande av servicelägenheter. Den utökade byggrätten innebär en möjlighet att komplettera den befintliga bebyggelsen med ytterligare ett bostadshus i 5 våningar.

Fastigheten Läkaren 3 har tidigare varit bebyggd med 3 byggnader, bl.a. ett krematorium, inom den del som nu är aktuell att bebygga. Jämfört med den tidigare exploateringen innebär den utökade byggrätten endast en marginell utökning av fastighetens bebyggda del.

Trafik/parkering

Planförslaget medför ingen förändring beträffande angöringen av fastigheten till det allmänna gatunätet.

Bilplatsbehovet bedöms öka endast marginellt och bör kunna täckas inom befintlig fastighet.

Naturvärden

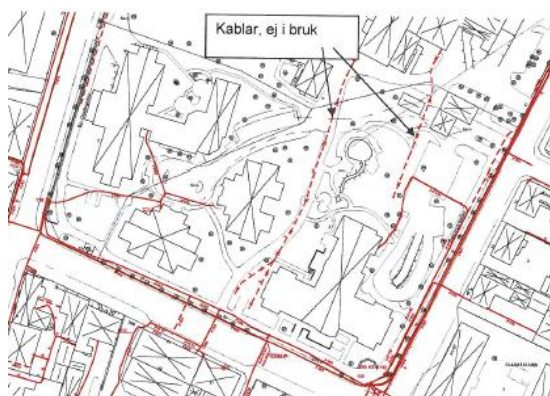
Befintliga större träd inramar byggnaderna och gården på ett tilltalande sätt och bör i möjligaste mån bibehållas.

Inne på gården finns en stensättning som inramar en liten vattenspegel. En pergola i anslutning till vattenspegeln skapar en rumskänsla som känns mycket tilltalande. Ett konstverk "Stendansen" fullbordar den lilla oasen. Det är viktigt att anläggningen bibehålls och integreras i den nya miljön eller möjligen flyttas ut från den nya byggnaden.



Ledningar

Inom området har Skanova två ledningar som kan tas bort i samband med byggnationen.



Radon

Området ligger inom riskområde för radon. Inom sådana områden skall bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

Förorenade områden

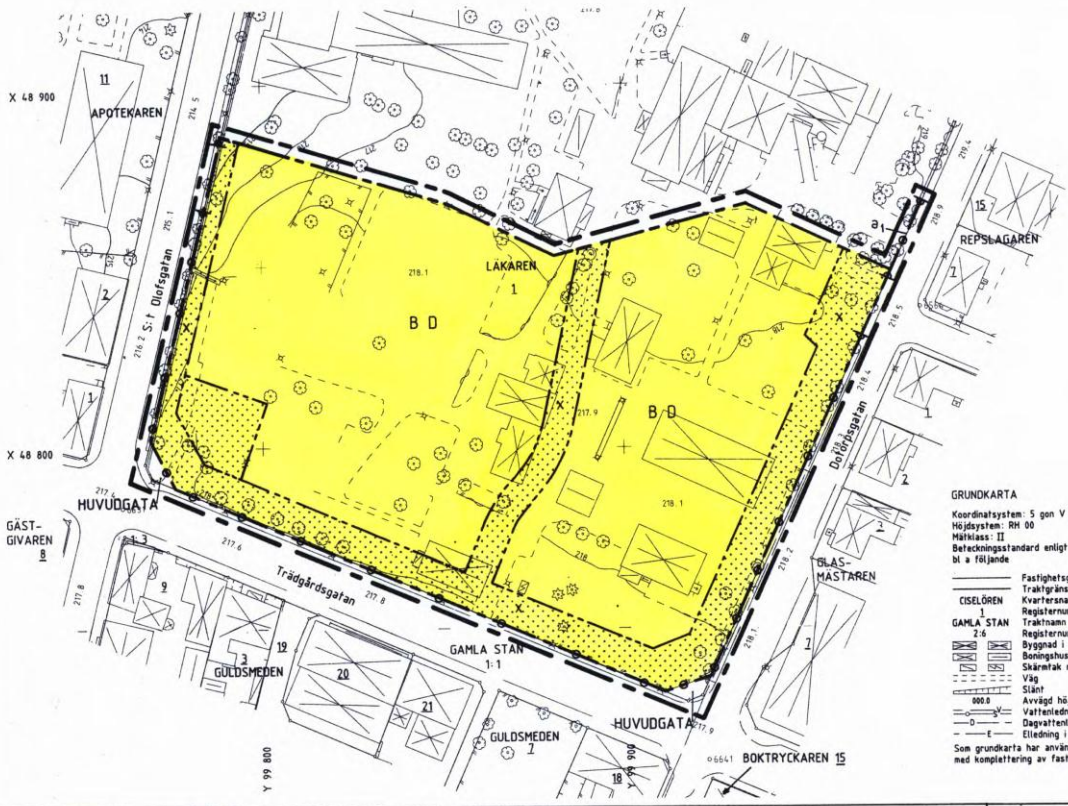
Den tidigare markanvändningen, bl.a. krematorium, kan ha medfört att det finns risk för förorenade områden. I samband med bygglovprövningen och exploateringen bör frågan undersökas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

PLANKARTA



GRUNDKARTA
 Koordinatsystem: S gon V 64:14 region 5
 Höjdsystem: RH 00
 Måtklass: II
 Beteckningsstandard enligt TFA bilaga 4.6 bl + följande

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Kvarteretsnamn
- Registernummer för fastighet med kvarteretsnamn
- Byggnad i allmänhet markerad efter husöv resp takkontur
- Baningshus resp uthus markerat efter takkontur
- Skärmtak resp transformator
- Väg
- Slätt
- Avvägd höjd
- Vattenledning resp spillvattenledning
- Dagvattenledning
- Eledning i mark

Som grundkarta har använts utdrag ur primärkartan med komplettering av fastighetsredovisning Dec 1989

PLANBESTÄMMELSER

Inom området gäller nedanstående beteckningar och bestämmelser. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns belägen 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats
 HUVUDGATA Trafik mellan områden

Kvarteretsmark

- B Bostäder
- D Vård

2. UTNYTTJANDEGRAD

Sammanlagda bruttoarean får vara högst 14000m²

3. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

4. MARKENS ANORDNANDE

Utfart
 Utfart får inte anordnas

5. UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning
 Byggnadshöjden får vara högst 14,5 meter
 Värdefull miljö. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till parkens egenart och dess betydelse för omgivningen

Byggnadsteknik
 Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft

Ändrad lovplikt, villkor

Marklov krävs även för schackning och fyllning inom 10 meter från de på grundkartan redovisade trädstammarna samt för trädfällning

a₁ Utfartsförbud gäller från och med år 1995

REGISTRERING
 Datum 1990-06-25
 Införing i fastighetsregistret har verkställts
Barbro Gustaf
 För fastighetsregistreringsmyndigheten

1686-P227

KV LÅKAREN (södra delen)
 VÄSTERTULL, FALKÖPING
 FALKÖPINGS KOMMUN

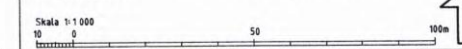


DETALJPLAN

STADSARKITEKTKONTORET 1990-02-22

Peter Engström
 Peter Engström
 stadsarkitekt

Martin Storm
 Martin Storm
 utredningsarkitekt

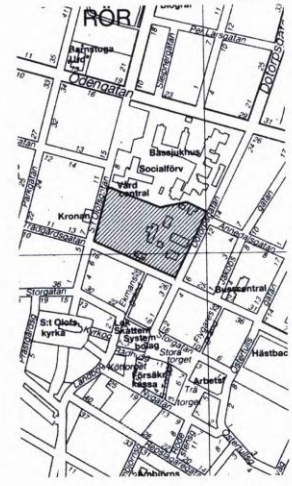


RELEV. SÄKRAD	BN § 271, 1989-11-16
SÄKRAD	1990-01-09--01-31
RELEV. ÖVERKÄLLNING	BN § 31, 1990-02-22
UTSTÄLLNING	1990-03-09--04-06
RELEV. FÖR	BN § 82, 1990-04-19
LAGA KRAFT	1990-05-23
PLANKÄRRE	A252

ILLUSTRATIONSKARTA



LÄGESKARTA



FÖRKLARINGAR

- Föreslagna byggnader
- Definitiva hus
- Hus som är kvar till 1995
- Definitiva träd
- I-V Anlåt våningar
- Entréer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas som enkelt planförfarande och beräknas, efter samråd, kunna antas under våren 2012.

KOSTNADER

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar kommunen och kommer att tas ut som planavgift i samband med bygglovprövningen.

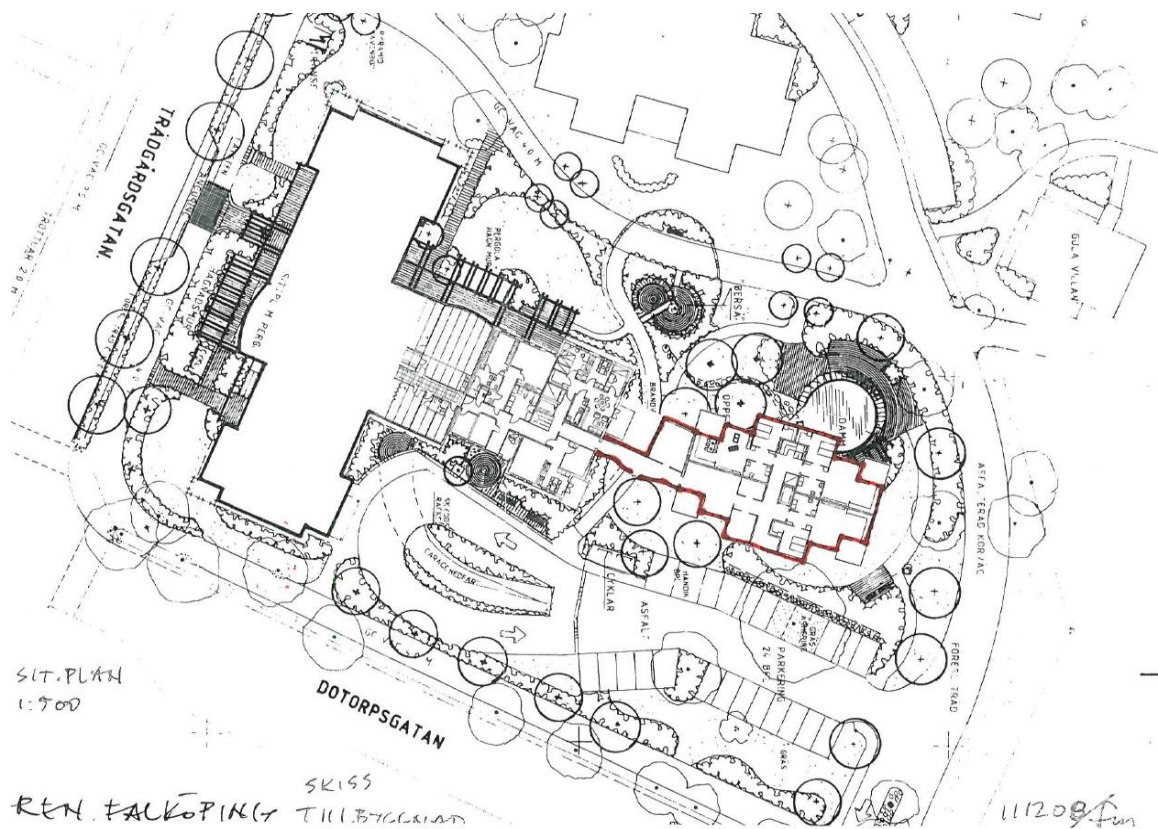
Fastighetsbildning m.m.

Någon förändring i gällande fastighetsindelning är inte aktuell

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Lennart Krook
Stadsarkitekt



Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, CW-område)			x	
Miljöbalken 3, 4, 7 kap			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända lämningar
Höga naturvärden			x	
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål, vård.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Förorenad mark			x	
Risk för störningar (buller, lukt mm)		x		Från trafik på kringliggande gator
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Projektets omfattning		x		Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	



FALKÖPINGS KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

1990-02-22

1 (5)

KV LÄKAREN (södra delen)
Västertull, Falköping
Falköpings kommun

Antagen av byggnadsnämnden
1990-04-19, § 82.

Detaljplan

Laga kraft 1990-05-23.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanens handlingar utgörs av plan-karta i skala 1:1000 med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör byggande av sjukhem, ålderdomshem, servicelägenheter och dagcentral samt anordnande av gång- och cykelvägar och parkering i södra delen av kvarteret Läkaren i Falköping.

PLANDATA

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,0 ha som tidigare är planlagt.

Markägoförhållanden

Förutom ett mindre markområde norr om gravkapellet kommer kommunen att förvärva all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

Generalplan Falköping antagen av kommunfullmäktige 1987-06-15, reserverar hela kvarteret Läkaren för i huvudsak allmänt ändamål och bostäder.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett större riksintresseområde för Falköpings stad (Lst beteckning KR2-46). Den planerade bebyggelsen bedöms inte påverka riksintressets värde.

Detaljplaner

För området gäller detaljplaner från 1932-06-10 och 1958-12-29.

Fastighetsplan

Fastighetsplanen för kvarteret upphävdes 1989-10-19.

Bostadsförsörjnings- program (KBP)

I förslag till KBP finns 60 lägenheter upptagna 1990 respektive 1991 i kvarteret Läkaren.

Program för plan- området

Kommunfullmäktige har 1988-04-25 antagit en dispositionsplan för den framtida

A252

Postadress	Gatuadress	Telefon	Bankgiro	Postgiro
521 81 Falköping	Stadshuset S:t Sigfridsgatan 9	0515-851 30 (exp.) Telefax 0515-850 06	991-2478	3 21 38-0

användningen av kvarteret Läkaren. Frånsett det i dispositionsplanen angivna handelsändamålet överensstämmer förslaget med de antagna riktlinjerna.

Enligt ett samarbetsavtal med Skaraborgs läns landsting skall kommunen förvärva södra delen av kvarteret Läkaren och tillskapa 32 sjukhemsplatser, minst 32 ålderdomshemslägenheter samt minst 25 servicelägenheter.

Kommunala beslut
i övrigt

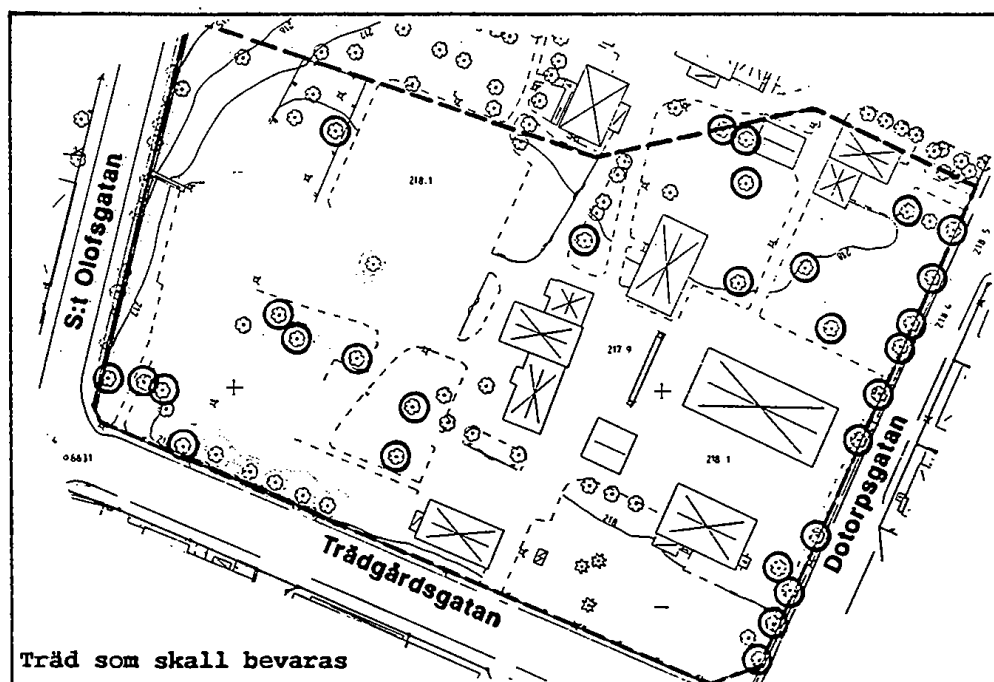
I "Cykelledsplanen" antagen av kommunfullmäktige 1988-09-26 redovisas det framtida cykelledsnätet i staden. För kvarteret Läkaren redovisas dubbelriktade cykelbanor längs angränsande gator.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området innehåller ett stort antal träd som genom sin ålder, storlek, sällsynthet eller karaktär är värdefulla att bevara. En inventering och klassificering av trädbeståndet har gjorts i samråd med stadsträdgårdsmästaren. De träd som skall bevaras finns redovisade i figur nedan.



En eventuell sänkning av grundvattennivån skall motverkas genom byggnadstekniska åtgärder och lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Med hänsyn till trädens överlevnad skall trädstammar, trädkronor och infiltrationsytor skyddas under byggskedet. Trädfällning inom planområdet kräver marklov, likaså schaktning och fyllning inom tio meter från trädstammarna. Beskrivning av trädkronor skall göras i samråd med stads-trädgårdsmästaren. Den ovan beskrivna hänsynen till befintlig vegetation skall skrivas in i exploateringsavtal och bygghandlingar.

Geotekniska förhållanden och radon

Falköping ligger inom ett så kallat influensområde där höga halter radon kan förekomma. Planområdet ligger inom ett normalriskområde (10 000-25 000 Bq/m³), där särskilda åtgärder normalt inte krävs. Nya byggnader skall dock utföras så radonsäkert att radondotterhalten inte överstiger 70 Bq/m² inomhus.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Etapp I omfattar planområdets västra del. Här skall uppföras dels ett sjukhem omfattande 32 platser samt terapilokaler, dels två punkthus vardera innehållande 16 lägenheter i ålderdomshem och sju servicelägenheter. För etapp I beräknas byggstarten till augusti 1990 och ett färdigställande i oktober 1991. Etapp II omfattar cirka 53 servicelägenheter och dagcentral i planområdets östra del. Etapp II beräknas påbörjas i november 1990 och avslutas i februari 1992. Gravkapellet i planområdets norra del samt skolpaviljongen mitt i området skall vara kvar till 1995 enligt det tidigare omnämnda samarbetsavtalet.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse inom planområdet förutsätts göras tillgänglig enligt plan- och bygglagen (PBL) 3:7 och 3:15.

SKYDDSRUM

I skyddsanalys för Falköpings kommun anges tillgång på och behov av skyddsrumspatser, dessas lokalisering osv. För berört område gäller krav på skyddsrum omfattande cirka 240 platser.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel-
och mopedtrafik

I höjd med Annedalsgatan sker den huvudsakliga angöringen till planområdet. Tills dess att gravkapell och skolpaviljong kan rivas 1995 måste angöringen till sjukhem och ålderdomshem ske via den befintliga infarten strax norr om gravkapellet. För servicelägenheter och dagcentral kommer en tillfällig infart att anordnas mot Dotorpsgatan. När den nya infarten vid Annedalsgatan färdigställts stängs övriga in- och utfarter mot Dotorpsgatan. Varutransporter till sjukhemmet kommer att ske via S:t Olofsgatan.

Parkering, angöring
och utfart

Enligt kommunfullmäktiges beslut skall områdets parkeringsbehov så långt möjligt tillgodoses på tomtmark. Värdefulla träd och parkmark ska dock prioriteras. Planområdets parkeringsbehov har beräknats till 90 platser. Med hänsyn till parkkaraktären kan dock endast ca 40 platser i markplanet accepteras. Resterande parkeringsbehov får tillgodoses i angränsande kvarter. Parkeringsbehovet för boende, besökande och tjänstebilar prioriteras medan anställda får acceptera ett visst gångavstånd. I kommande detaljplaner för norra delen av kvarteret Läkaren bör möjligheterna att tillgodose hela kvarterets parkeringsbehov beaktas.

STÖRNINGAR

I "Bristanalys av trafiknätet i Falköping", Scandiaconsult 1986, redovisas de gatuavsnitt där trafikbuller och luftföroreningar kan förekomma. Vad gäller trafikbuller erhålls en mindre god standard (55-70 d BA) längs S:t Olofsgatan, Trädgårdsgatan och Dotorpsgatan. Detta får beaktas vid den byggnadstekniska utformningen och bygglovprövning. Avseende luftföroreningar har S:t Olofsgatan och Trädgårdsgatan en mindre god standard.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
(Va)

Området kommer att anslutas till allmänna ledningar för ren- och spillvatten. Ledningarna har tillräcklig kapacitet för planerad exploatering. Anslutningen till dagvattennätet kommer att ske för de delar där dagvatten inte kan infiltreras på tomtmark.

Värme

Nya byggnader inom planområdet skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Området kommer att anslutas till befintligt elledningsnät. Den befintliga transformatorstationen vid Trädgårdsgatan måste flyttas till lämplig plats inom planområdet. Eventuellt måste ytterligare en station anordnas inom området. Lämplig plats för dessa prövas i samband med bygglov.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Den korta tiden sätts med tanke på redovisad tidplan och behovet av kommunal handlingsberedskap i centralt belägna kvarter.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats i samråd med elverket, fastighetskontoret och gatukontoret. Samråd har skett med länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten.



Peter Engström
stadsarkitekt



Martin Storm
utredningsarkitekt


FALKÖPINGS KOMMUN

STADSARKITEKTKONTORET

1990-02-22

1 (2)

KV LÄKAREN (södra delen)
Västertull, Falköping
Falköpings kommun

Antagen av byggnadsnämnden
1990-04-19, § 82.

Detaljplan

Laga kraft 1990-05-23.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
TIDPLAN

Byggnadsnämnden godkände en skiss till
detaljplan 1989-11-16 för samråd.

Detaljplanen beräknas kunna antas av
byggnadsnämnden i april 1990.

**GENOMFÖRANDE-
TID**

Genomförandetiden är 5 år från det datum
planen vunnit laga kraft. Den korta tiden
sätts med tanke på redovisad tidplan och
behovet av kommunal handlingsberedskap i
centralt belägna kvarter.

HUVUDMANNASKAP

Landstinget är huvudman för sjukhemmet.
Kommunen är huvudman för ålderdomshem och
dagcentral inom området.

Kommunen är huvudman för gång- och cykel-
vägar på kvartersmark som upplåts för
allmänheten.

**FASTIGHETS-,
BILDNING**

Sker genom fastighetsreglering och av-
styckning.

**GEMENSAMHETS-
ANLÄGGNING**

Den nya in/utfarten i höjd med Annedals-
gatan bör regleras som gemensamhetsan-
läggning för kvarteret Läkaren samt till-
kommande fastigheter inom planområdet.
Till år 1995 bör utnyttjandet av den be-
fintliga in/utfarten norr om gravkapellet
regleras genom ett nyttjanderättsavtal.

Vid en eventuell försäljning av den
kommunägda fastigheten eller delar därav
skall drift- och underhållsansvar, jämte
kostnader för allmänna gång- och cykel-
vägar på kvartersmark regleras enligt
anläggningslagen.

A 252

Postadress	Gatuadress Stadshuset	Telefon 0515-851 30 (exp.)	Bankgiro	Postgiro
521 81 Falköping	St Sigfridsgatan 9	Telefax 0515-850 05	991-2478	3 21 38-0

PLANEKONOMI

Sedvanliga avgifter och kostnader tas ut för gatubyggnad, fastighetsbildning, teknisk försörjning samt va- och elanslutning.

Planavgiften regleras i samband med bygglov och utgör en särskild del i bygglovavgiften.

**MEDVERKANDE
OCH SAMRÅD**

Detaljplanen har utarbetats i samråd med elverket, fastighetskontoret och gatukontoret.



Peter Engström
stadsarkitekt



Martin Storm
utredningsarkitekt