

PLANBESKRIVNING

detaljplan
BOKTRYCKAREN 15, Gamla Stan
Falköpings stad

Antagandehandling



Stadsbyggnadsavdelningen
2007-12-19

BESKRIVNING

HANDLINGAR/FORMELL HANDLÄGGNING

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och checklista för miljöbedömning. Efter genomfört samråd konstaterades att planförslaget kan handläggas med enkelt planförfarande (j.m.fr. särskilda utlåtet).

SYFTE och FÖRSLAG

Syfte

Detaljplanen har initierats av IBI Sverige AB (Sjaelsö gruppen) som förvärvat fastigheten Boktryckaren 15 i avsikt att förädla fastigheten genom om- och tillbyggnad för en butiksgalleria.

Allmänt/Bakgrund

Fastigheten, Boktryckaren 15, är idag bebyggd med en större affärsbyggnad (f.d. Konsum) med en byggnadsyta om ca: 1800 m² delvis i två plan.

Planförslaget omfattar även fastigheterna Boktryckaren 16 och 17 eftersom dessa tillsammans med Boktryckaren 15 ingår i en gemensamhetsanläggning (Boktryckaren ga:1). Gemensamhetsanläggningen reglerar parkering, kommunikationsytor, dagvattenledningar och belysningsanordningar med tillhörande ledningar för de ingående fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen är levande och bildades 1981 05 15. Befintliga dagvattenledningar över Boktryckaren 15 framgår av bygglovhandlingar.

RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvård, benämnd fornlämningsområde Raä nr 40 Falköpings socken. Raä nr 40 utgörs av kulturlager från medeltid och 1500-1700-tal. Förundersökning har genomförts med resultat att ingen utgrävning krävs.

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 har begränsade naturvärden. Dock finns några 2 större träd placerade som en portal vid Trädgårdsgatan. Dessa tillsammans med ytterligare några träd är angeläget att bevara.

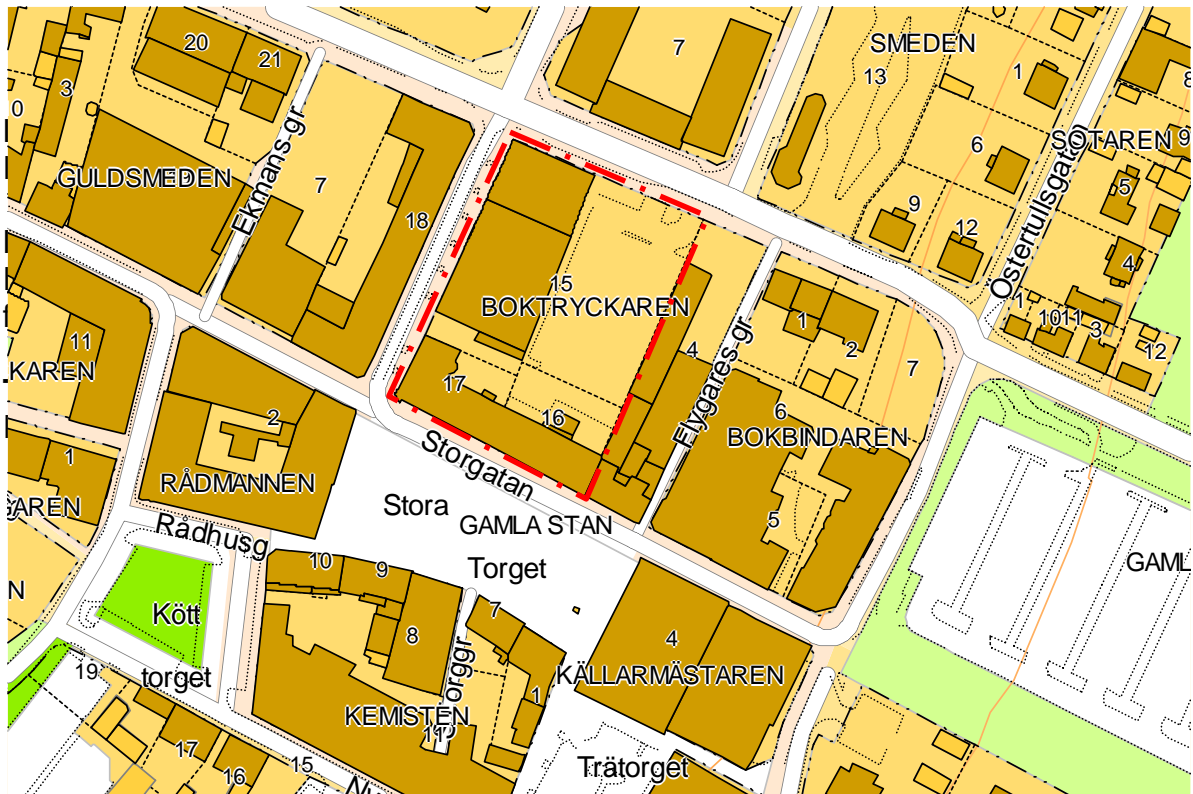
MILJÖBEDÖMNING

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 markägförhållande

Planområdet omfattar knappt 6000 m² och är belägen i stadens centrala del.

Förordnanden/ Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1942-04-24. Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

Tidigare ställningstaganden

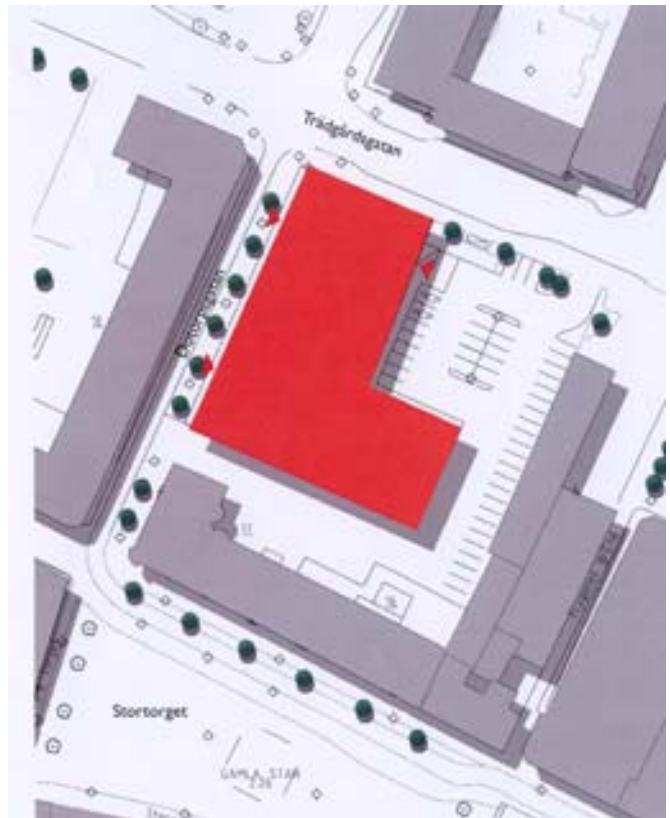
I gällande översiktsplan är området avsett för handel och kontorsändamål

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Som framgått ovan är syftet att genom om- och tillbyggnad av "Konsumfastigheten" möjliggöra för en butiksgalleria. Den utökade byggrätten omfattar ca: 500 m² "bakåt" över befintlig parkeringsyta. Den utökade byggrätten innebär också en rätt att utöka byggnadsytan på andra planet.

Byggrätterna för fastigheterna Boktryckaren 16 och 17 förändras endast beträffande ändamål (gällande detaljplan medger bostäder). Som framgår av fotot nedan vetter byggnadernas framsida mot Stora Torget. För torget —stadsrummet— och inte minst för byggnaderna själva är ett bevarande av fasaderna av mycket stor betydelse. I planbestämmelserna har speciella utformningsbestämmelser införts.



Trafik

Tillfart till fastigheterna kommer inte att förändras utan förutsätts ske som nu från Trädgårdsgatan resp. Dotorpstgatan in till gemensamhetsanläggningen. Tillfarten till "gallerian" för varor liksom kunder förutsätts huvudsakligen ske från Trädgårdsgatan.

Parkering

Den ändrade användningen av Boktryckaren 15 från livsmedelsaffär till butiksgalleria har bedömts minska parkeringsplatsbehovet på fastigheten i samma utsträckning som den utökade byggrätten motsvarar.

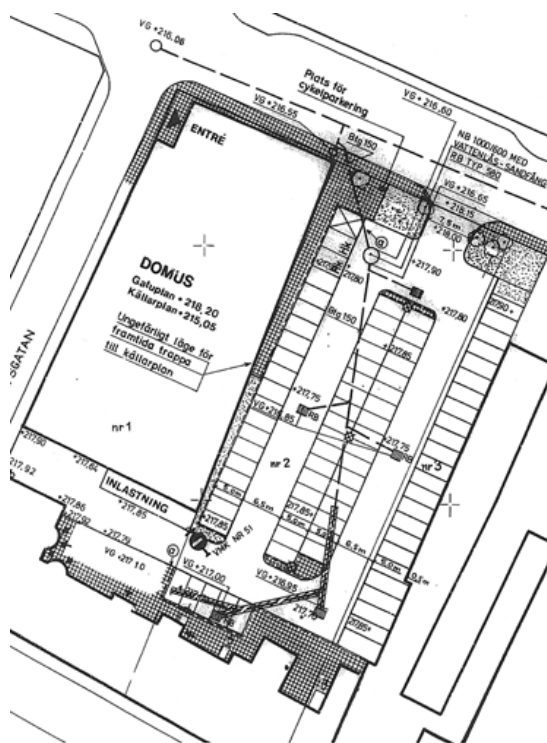
Med anledning av att den utökade byggrätten ligger på mark som är upplåten för gemensam parkering och dessutom berör ledningsrätter enligt anläggningsbeslut bör gemensamhetsanläggningen och ledningsrätterna omprövas. Det åvilar byggherren att initiera omprövningen hos lantmäteriet, vilket skall vara gjort innan bygglov meddelas.

Allmänna ledningar

Fastigheterna inom planområdet berörs inte av några allmänna ledningar. Däremot finns serviceledningar över fastigheten Boktryckaren 15 som serverar Boktryckaren 16 och 17. Ledningarna har reglerats i gemensamhetsanläggningen.

Radon:

Även om ingen speciell mätning av markradonhalterna genomförts så har tidigare studier visat att fastigheterna ligger inom de delar av Falköping som uppvisat förhöjda radonhalter. Byggnaderna skall vid ny- och ombyggnad utformas på sådant sätt att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.



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 enkelt planförfarande och beräknas, efter samråd, kunna antas under våren 2008. IBI avser att påbörja projektering och ombyggnad så snart planen vunnit laga kraft.

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.

Detaljplanens utformning medför ingen ändring i gällande fastighetsindelning. Möjligen kan frågan väckas om en ny förrättning beträffande andelstalen i gemensamhetsanläggningen. Ansvaret vilar på de ingående fastighetsägarna att väcka frågan. Gemensamhetsanläggning alternativt kan parkeringsfrågorna regleras genom servitut.

Ledningsrätterna över parkeringsområdet kan också komma att beröras och behöva ses över vilket lämpligen sker vid samma förrättning.

Kostnader

Planen har inte bedömts medföra några kommunala investeringskostnader i infrastrukturen. Kostnaderna för detaljplanens upprättande liksom den arkeologiska utredningen och ev. efterföljande utgrävning belastar exploatören

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			Kulturlager
Miljöbalken 7 kap (biotopskydd, natur-/kulturresevat)			x	Berörs inte.
Byggnadsminne el. fornlämning	x			Kulturlager
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte.
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Pågående markanvändning handel, nå- gon 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	Okänslig
Mark, vatten och andra resursers före- komst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintliga handels- och bo- stadsområden
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	Planområdet har en begränsad ut- sträckning. Inga konkurrerande mark- användningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	Ingen