

# Planbeskrivning

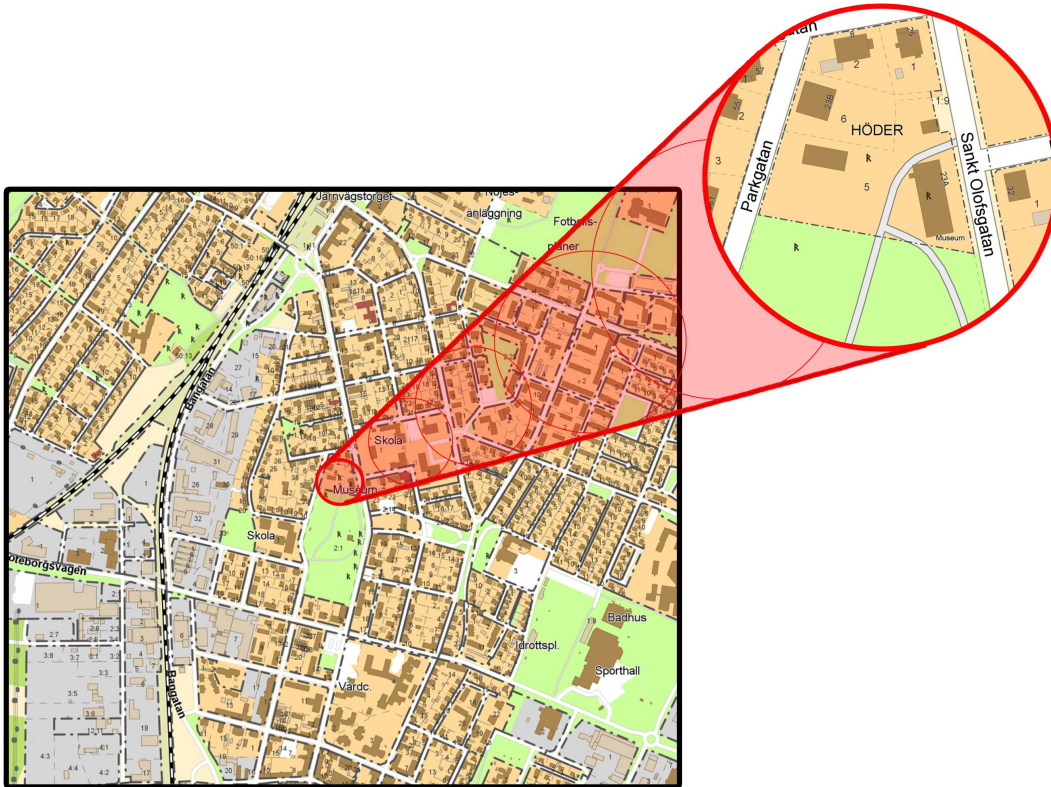
Detaljplan för  
Del av Höder 5  
Falköpings stad

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning.

## PLANDATA

### Läge



### Planområde

Planområdet är beläget i området Kyrkerör söder om Ranten i centralorten Falköping och innefattar ca 730 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Planområdets mark ägs av Robefa Plantis AB och Falköpings kommun.

## PLANENS SYFTE

### Bakgrund

Som bakgrund finns ett egenintresse i att bedriva en restaurang i Kavlässtugan i parken Kyrkerör, Falköping. Att bedriva restaurangverksamhet i Kavlässtugan kräver planändring av aktuell plan. En verksamhet av detta slag skulle kunna öka parkens attraktion och därmed också användning vilket kan ses som positivt för hela Falköping.

Människorna i Falköping behöver fler platser i staden att kunna besöka och trivas på. Att göra parkens användning mer mångfasetterad är ett steg i den riktningen.

## Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för en ny användning i en befintlig byggnad vid parken Kyrkerör/Plantis i centralorten Falköping.

Den nya användningen skall möjliggöra restaurangverksamhet i befintliga Kavlässtugan med tillhörande angöring mot parkgatan för lättare varutransporter till och ifrån byggnaden.

Planen kan även ses som gynnsam för Plantisprojektet vars syfte är att uppgradera parken och uppföra ett "megalitcentrum" som skall locka turister till Falköping.

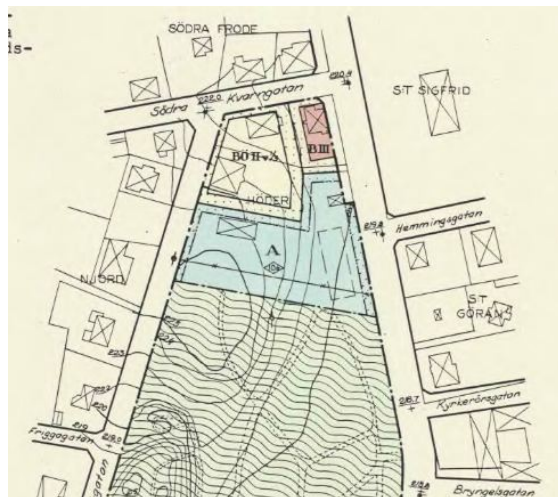
## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan DEL AV MIDGÅRD från år 1958 där aktuellt område är planlagt för allmänt ändamål (A).



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Planområdet innefattar förutom en byggnad även gräsytor, buskage och träd. Dessa hänger samman med parkmiljön vilken inte kommer att påverkas mer än vid angöringen till Parkgatan.

### Radon

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

## Fornlämningar

Förekomsten av fornlämningar inom området bedöms av Länsstyrelsens kulturmiljöenheten som obefintlig och det finns inget krav på en särskild arkeologisk utredning. Det finns fornlämningar i nära anslutning till planområdet men berörs dock ej av förslaget.

## Byggnader

Planområdet är idag bebyggt och planlagt för allmänt ändamål. Den befintliga byggnaden är ursprungligen från Kavlás och användes i början av 1800-talet som skolbyggnad. År 1957 uppfördes byggnaden på sin nuvarande plats efter att den donerats till Falbygdens museum. Byggnaden är dock enbart delvis i original.

Kavlásstugan som är den enda byggnaden inom planområdet kommer i och med detaljplanen inte att förändras i dess exteriör utan kommer endast förändras i dess användning. Byggnadens exteriör skyddas i detaljplanen för att bevara dess tidstypiska yttre utseende vilken anses värdefull i och med dess sällsynthet i området.

Byggnaden kommer att användas som restaurang av enklare typ. Den kommer främst användas som bostadsobjekt för olika tillställningar så som födelsedagskalas, konferenser, bröllop etc. Maten kommer i huvudsak att vara av typen ”catering” men enklare rätter kommer att kunna lagas på plats i det befintliga köket.



## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder och andra byggnader

Inom planområdet finns endast ovannämnda Kavlásstugan.

Kringliggande bebyggelse utgörs av en blandad bostadsbebyggelse varav främst friliggande markbostäder.

## FRIYTOR

Planområdet är beläget i/vid park med väl tilltagna friytor för lek och rekreation. Detta gör det även möjligt att anordna uteservering eller dylikt i anslutning till Kavlässtugan.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Planområdet angörs genom befintliga Parkgatan som löper längs med parkens västra långsida. Öster om parken löper även Sankt Olofsgatan.

Angöringen till en gata är tvunget om en restaurang skall kunna bedrivas på ett lämpligt sätt. Valet av Parkgatan som angöringsgata föll sig naturligt i och med att det gör minst avtryck i parkmiljön, påverkar den kommande planeringen av Plantis minst och stör inte Falköpings museum i samma utsträckning som en angöring till Sankt Olofsgatan skulle gjort.

### Parkering

Parkering finns att tillgå utanför planområdet bland annat som kantparkering längs Parkgatan tätt inpå den blivande verksamheten i Kavlässtugan vilket ger en god tillgänglighet även för funktionshindrade.

Ytterligare parkering planläggas ej eftersom stadsbyggnadsavdelningen bedömer behovet som obefintligt.

### Kollektivtrafik

Intilliggande Sankt Olofsgatan trafikeras idag av linjebussar som går inom Falköpings tätort och som kan ta människor vidare till Falköpings resecentrum där både bussar och tåg leder vidare ut i landet.

## STÖRNINGAR

Bebyggelse inom och runtom planområdet beräknas inte påverkas av betydande bullerstörningar.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga ledningsnätet. Dagvatten från parkeringsytor och tak ska fördröjas inom fastigheten. Högsta dämningnivå för dagvatten är lika med gatunivå.

### Värme

Ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet.

Bredband

Optokabel finns inom tätorten Falköping att ansluta sig till.

#### MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalken 6 kap. 11§. En miljöbedömning enligt Miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

*Falköping den 13-08-05*

*Robin Pettersson*

*Planeringsarkitekt*

## 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-/kulturreservat)			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning	x			Berörs
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	
Överensstämmelse med ÖP	x			
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	Påverkas inte
Förorenad mark			x	
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet	x			Höga kulturvärden
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning		x		
Projektets förening med andra projekt	x			
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	
Projektets alstrande av avfall			x	
Effekternas omfattning			x	

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2013, 1:a kvartalet, samråd om detaljplanen

2013, 2:e kvartalet, utställning av detaljplanen

2013, 3:e kvartalet, antagande av detaljplanen

2013, 4:e kvartalet, genomförande av detaljplanen

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Etappindelning

Planområdet är begränsat och kräver ingen etappindelning.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.



## **Ansvarsfördelning**

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen	- allmän plats
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
Odefinierat ansvar	- data-, telekommunikation via fast eller mobilt nät

## **Avtal m.m.**

Falköpings kommun har den 20 september 2012 träffat avtal med Robefa i Plantis AB om försäljning av den del av Höder 5 som Kavlässtugan ligger på. Vissa kompletteringar av detta avtal kommer att krävas för att alla genomförandefrågor ska bli reglerade. Bland annat bör ett plankostnadsavtal upprättas innan planen tas upp till antagande.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör den kommunalt ägda fastigheten Höder 5.

### **Allmän platsmark**

Mark för allmän plats utgörs av Höder 5.

### **Kvartersmark**

Kvartersmark utgörs av Höder 5

## **Fastighetsbildning m.m.**

### **Förändring av fastighetsindelningen**

För att genomföra planen krävs förändring i fastighetsindelningen. Den del av Höder 5 som är kvartersmark för handel kommer att avstyckas för att bilda en ny fastighet.

## **Andra fastighetsrättsliga förändringar**

Den avstyckade delen av Höder 5 får genom servitut rätt att ta sig över Höder 5 till Parkgatan.

## **Planekonomi**

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planeringen samt anläggande av angöring till Kavlässtugan från Parkgatan.

### **Gatukostnader**

Inga gatukostnader uppkommer för allmän plats. Angöringen till Kavlässtugan från Parkgatan ligger på kvartersmark. Kommunen reglerar kostnaden för anläggandet av denna genom avtal med köparen av den avstyckade delen av Höder 5.

### **Övriga kommunala avgifter och taxor**

Vid ansökan om bygglov får köparen av den avstyckade delen av Höder 5 villatomt betala avgift för: bygglov. Avgift för nybyggnadskarta och utsättning bör inte krävas. Avgift för planläggning regleras i plankostnadsavtal.

Inga övriga kommunala avgifter eller taxor bedöms behöva tas ut med anledning av planens genomförande.

### **Andra avgifter och taxor**

Andra kända avgifter och taxor som uppkommer är fastighetsbildning och lagfart som tas ut av Lantmäteriet. För dessa svarar köparen av den avstyckade delen av Höder 5.

### **Anslutningsavgift för vatten och avlopp**

Anslutningsavgift för vatten och avlopp kommer inte att tas ut med anledning av planens genomförande.

### **Andra anslutningsavgifter**

Anslutningsavgift för el och fjärrvärme har redan erlagts. Eventuella ytterligare anslutningsavgifter (tele, larm etc) får köparen av den avstyckade delen av Höder 5 svara för.

## **Inlösen och ersättning**

Ingen inlösen av fastighetsdel till allmän plats krävs eftersom Falköpings kommun redan äger de berörda fastigheterna.

Falköping den <> <> 2012

Mikael Zsiga  
Mark- och exploateringsansvarig