

PLANBESKRIVNING

detaljplan
kv. MIDGÅRD, Kyrkerör

Falköpings stad

Antagandehandling 2010-02-09



foto över planområdet taget fr. norr.

Stadsbyggnadsavdelningen

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

SYFTE

Syfte

Föreliggande detaljplan syftar till att reglera markanvändningen och möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i 8 våningsplan på f.d. "hotelltomten". Detaljplanen är direkt produktionsförberedande eftersom projekteringen pågått parallellt med framtagningen av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Allmänt/Bakgrund

Fram till 1923 fanns i Falköping 2 hotell då det ena emellertid upphörde med sin verksamhet. I maj samma år väcktes, genom en motion i stadsfullmäktige, frågan om att bygga ett stadshotell men det skulle dröja dryga 6 år innan hotellet kunde öppna.

I annonsen 1929 stod det att läsa:

STORA HOTELLET I FALKÖPING

"ett av Västergötlands elegantaste och modernaste hotell öppnas för allmänheten den 2 november. 40 rum med varmt och kallt vatten, telefon i varje rum samt i övrigt modern komfort. TURISTBYRÅ och POSTKONTOR inom fastigheten. GARAGE, PARKERINGSPLATS, TAPPSTATION och BILSTATION



BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

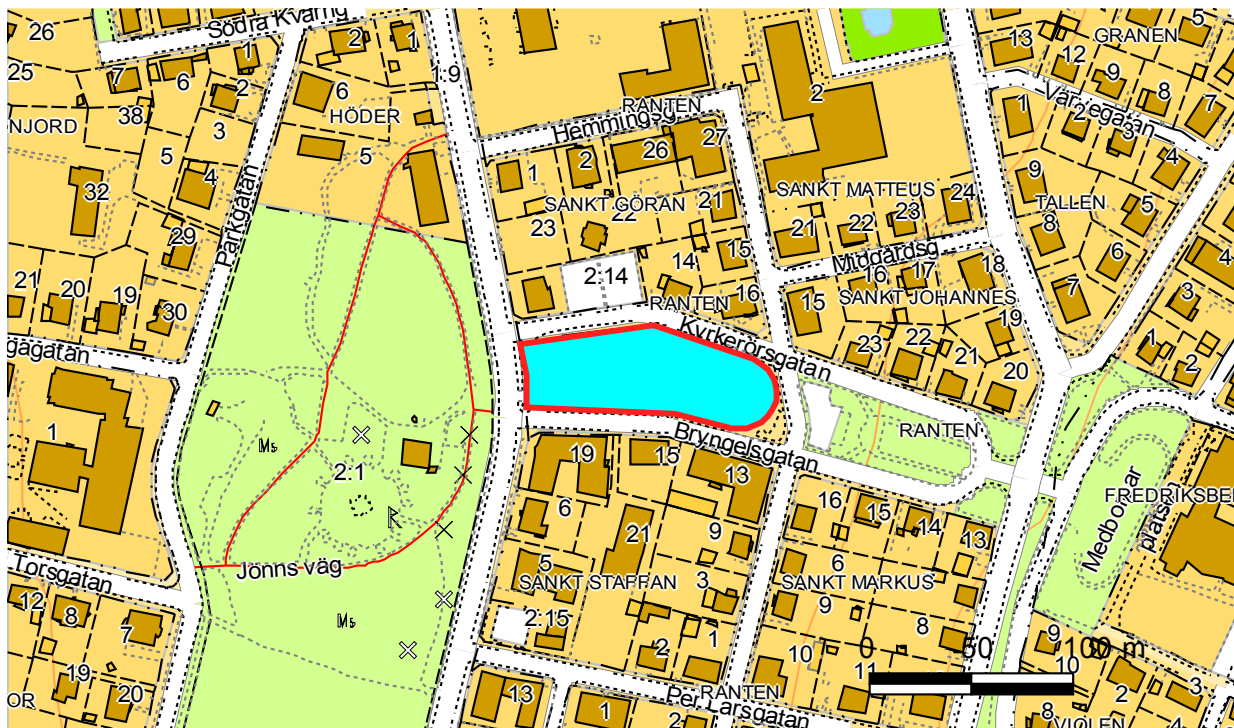
Läge, areal och markägoförhållande

Fastigheten är belägen mitt på "Ströget", S:t Olofsgatan, och omfattar ca: 0,8 ha. I väster gränsar planområdet till Planteringsförbundets Park eller "Plantis" som det heter i folkmun och i öster till Humlegårdsparken.

Kvarteret i norr har en blandad bostadsbebyggelse med företrädesvis 2- och 3-våningshus. Vissa byggnader i kvarteret används delvis för verksamheter bl. a. inrymmer fastigheten Sankt Göran 23 föreningslokaler. I kvarterets nordöstra del ligger före detta Pingstkyrkans lokaler.

Kvarteret söder om Midgård är bebyggt med betydligt större byggnader i 3 och 3½ våningar och inrymmer såväl kontorslokaler som bostäder.

Fastigheten ägs av Skanska. Områdets läge framgår av lägeskartan nedan.



Gällande planer

Inom planområdet finns en gällande detaljplan fastställd 1956 02 25 där den avsedda markanvändningen är allmänt ändamål hotell, restaurang, handel och bilservice.

Angränsande detaljplaner

Inom angränsande kvarter gäller följande detaljplaner:

Fastighet	Fastställd	Ändamål
Sankt Göran	1974 08 26	Bostäder, samlingslokaler
Sankt Staffan	1968 09 19	Bostäder, handel
Sankt Staffan	1967 05 19	Bostäder, allmänt ändamål
Sankt Marcus	1932 06 10	Bostäder, allmänt ändamål

Riksintressen

Området ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvård (KR 2-100, kambriosilurområdet) som täcker en stor del av den norra kommundelen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Någon arkeologisk/kulturhistorisk utredning kan inte anses behövlig.

Geotekniska förhållanden

Den befintliga byggnaden, var som framgår ovan, grundlagd med källare. Rivningen och återfyllnaden har skett med tanke på den planerade nybyggnationen. Stabilitetsförhållandena inom området är mycket goda och någon risk för skred eller ras finns inte.

FÖRÄNDRINGAR

Sankt Olofsgatan och gaturummet

Utmed Sankt Olofsgatan återfinns en rik variation av bebyggelse, allt från det lilla privata huset till större offentliga och publika byggnader, vilket innebär en stor variation i form, skala och innehåll. Träd som kantar gatan och byggnader som ligger på lika avstånd från gatan ger stadsrummet. Rytmen utmed gatan förändras på ett intresseväckande vis på ett antal ställen där mer speciella byggnader tagit plats. Här ligger bebyggelsen längre in från Sankt Olofsgatan och tar plats i ett till gatan angränsande stadsrum. Det tidigare hotellet, i det här fallet den aktuella fastigheten, är ett exempel på detta. Hotellet fyllde på sin tid ut hela utrymmet med sin byggnadsvolym som spände tvärs mellan Sankt Olofsgatans tvärgator, Bryngelsgatan och Kyrkerörsgatan.



Teatern – Humlegårdsparken - Plantis

När hotellets kompakta och utbredda volym försvunnit uppstår en helt ny situation som stärker axeln från Medborgarhuset (Teatern) på sin höjd i öster, över Humlegårdsparken och Sankt Olovsgatan till "Plantis" i väster. Ett nytt och starkt rumsligt stråk har uppstått, som ger nya förutsättningar och möjligheter att ta tillvara.



G:a hotellbyggnaden och den tänkta nybyggnationen



Med en byggnad vars volym utgör ca: 2/3 av hotellbyggnadens men som reser sig mot skyn kan det rumsliga sambandet till stor del bibehållas.



Med ny bebyggelse som till sitt huvudsakliga innehåll är bostäder kan den förhållandevis stora tomten, som tidigare hotellet bredde ut sig på, disponeras på ett sätt som tillgodoser övriga funktioner som behövs på marken, parkeringsplatser, grönytor i närmiljön och det mer offentliga rum som en bottenvåning i stadsmiljö lämpligast omges av.

Nybyggnationen

Byggnaden planeras att i bottenplanet inrymma en restaurang som vänder sig mot i huvudsak Sankt Olofsgatan men även mot Kyrkerörsgatan. Från plan 2-8 finns bostäder med 5 lägenheter per plan. Detta ger de, av byggtkniska och ekonomiska skäl, eftersträvade 35 lägenheterna. Byggnaden får lägenhetsfördelning från 1-3 rum och kök. Avslutningsvis placeras teknikutrymmen på taket i en egen indragen volym.

Den sammanhållna volym som bildas runt det centrala trapphuset i byggnaden placeras på tomtens nordvästra del med den norra fasaden i trottoarlivet.

I väster bibehålls en körbar yta som är parallell med Sankt Olofsgatan, följt av en zon utmed husets västra och södra fasader som möjliggör ytor för både uteservering, entréer till restaurang och bostäder samt gröna ytor och rum med sitt- och lekplats i anslutning till bostadsentrén.

Placeringen och nybyggnaden innebär att det nya stadsrummet utmed Sankt Olovsgatan präglas av öppenhet och luftighet med väsentliga inslag av småskalighet och grönt.

I detta stadsrum reser sig den nya gestalten med sina 8 våningar och bidrar med ytterligare ett intresseväckande tillägg, med ett uttryck präglad av sin tids förutsättningar, som övrig bebyggelse utmed Sankt Olofsgatan också gör.



Byggnaden gestaltas med ambitionen att förtydliga den vertikala karaktären och samtidigt bryta upp den kompakthet som planformen har. En hög grad av prefabricering är den tekniska förutsättningen för uppförandet.

Med textur, färg, materialval och olika höjd på avslutningen av fasaden åstadkoms en upplevelse av att byggnaden är sammansatt av olika delar som medverkar till det vertikala uttrycket. De på toppen liggande teknikutrymmena är viktiga att medvetet utforma som en del i avslutningen av byggnaden.

Balkonger som glasas in med ett profillöst system ingår till varje lägenhet, och två olika lösningar, en utanpåliggande och en utsparat ur huvudkroppen, ger två olika karaktärer som medverkar till den variation av formspråket som eftersträvas.

Kontrasten mellan öppna och slutna fasadytor används också i gestaltningen, framförallt i bottenvåningen, där slutenheten runt restaurangköket och de tekniska ytorna står i kontrast till de stora glasade ytorna som speglar innehållet i restaurangdelen. Avslutningsvis betonas bostadsentrén och restaurangentrén tydligt i fasaduttrycket och en omsorgsfullt utformad markbehandling som leder fram till de två så viktiga öppningarna i byggnadens botenplan.



1 juni kl 12.00

Skuggor

Den nya byggnaden kommer att bli 8 – 9 m högre än vad det gamla hotellet var. Skuggorna från byggnaden kommer givetvis att bli längre men detta kompenseras i gengäld av att den nya byggnaden inte får samma utbredning. En särskild studie har gjorts som underlag till planförslaget. Nedan visas skuggutbredningen vid 2 datum.



1 april kl 09.00



1 april kl 12.00



1 april kl 15.00



1 juli kl 12.00

Gator o Trafik

Som framgår av illustrationerna ovan ligger byggnaden indragen från Sankt Olofsgatan på samma sätt som den gamla hotellbyggnaden gjorde. Utrymmet mellan huset och gatan kommer att utgöra den offentliga delen av fastigheten. Angöring till restaurangen kommer i princip att ske på samma sätt som tidigare med infart från Bryngelsgatan och utfart mot Kyrkerörsgatan.

Gårdsutrymmet och bensinstationen kommer att angöras från Kyrkerörsgatan resp. Bryngelsgatan på samma sätt som hittills.

Byggnaden med en restaurang i bottenvåningen kommer att stärka "ströget" genom att platsen framför byggnaden, gatan och entrén till Plantis blir en plats för möten mellan människor. Förhoppningsvis lite av vad "ströget" tidigare varit. Kommunen bör inte bara överväga gatans utformning utan också parkens användning och upprustning. Som mötesplats mellan människor är parken mörk och dyster och känns ogästvänlig. Minst hälften av träden borde tas bort och ersättas med annan växtlighet för att skapa ljus och utrymme, vilket är en förutsättning för att människor skall vilja vistas och utnyttja parken.

GCM-vägar

Bryngelsgatan, Kyrkerörsgatan och Botvidsgatan kommer samtliga att i princip förbli orörda med trottoarer på ömse sidor. Sankt Olofsgatan kommer, åtminstone mellan Bryngelsgatan och Kyrkerörsgatan, att behöva ändra karaktär där trafiken underordnar sig gångtrafikanternas behov. Det uppbyggda cykelvägnätet genom Plantis berörs inte.

Allmänna ledningar

Ren-, spill- och dräneringsvatten

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten finns utbyggt i området.

Dagvattenhantering

Kommer att ske på samma sätt som tidigare via det kommunala ledningsnätet.

Olyckor/farligt gods

Ett genomförande av planförslaget förändrar inte den riskbedömning som tidigare gjorts i samband med tillståndsprövningen för bensinstationen. Stationen uppfyller gällande bestämmelser och har tillstånd fram till 2013 då nytt tillstånd prövas efter besiktningskontroll.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända uppgifter om förorenad mark.

Radon

Enligt tidigare utförda undersökningar i området överskrider radonhalterna i jordluft nivåerna för högradonmark (50 kBq/m³). I planbestämmelserna har därför införts krav på att nya byggnader skall utföras radonskyddade enligt Statens planverk, rapport 59:1982

Buller

En särskild bullerutredning har genomförts för att klarlägga vilka eventuella åtgärder som behöver vidtagas för att uppnå fastställda riktvärden. Av rapporten framgår:

Fasader som vetter mot gatorna kommer utsättas för ekvivalentnivåer (LAeq24h) mellan 48 och 57 dB(A). Bullernivån överskrider riktvärdet på fasaden som vetter mot Sankt Olofsgatan, som exponeras av 55 - 57 dB(A). Inga sovrum vetter dock mot Sankt Olofsgatan, utan mot de tystare fasaderna. Överskridandet av ekvivalentnivån kan därför anses som acceptabelt med tanke på bostädernas centrala läge med tydlig kvartersbebyggelse.

Alla fasader som vetter mot gator kommer att överskrida riktvärdet $LF_{max} = 70$ dB(A) som gäller vid uteplats. Detta på grund av det korta avståndet mellan gata och hus. Förekomsten av tunga fordon är vidare direkt bestämmande för maximalnivån. Vid beräkningarna har det antagits att inga tunga fordon kommer att passera nattetid, och detta sänker maximalnivåerna generellt med 9 dB(A) under nattperioden. Dessutom passerar mycket få fordon på Kyrkerörsgatan och Bryngelsgatan nattetid vilket innebär lägre störningar.

Två förslag som kan sänka trafikbullernivåerna genom att dämpa ljudkällan är dels att använda en vägbeläggning med mindre stenstorlek, t ex 0/6 istället för den normala 0/16, och dels att sänka hastigheten från 40 km/h till 30 km/h på Sankt Olofsgatan. Båda dessa åtgärder ger ca 1 dB(A) dämpning var på fasaden som vetter mot Sankt Olofsgatan. Genomförs båda åtgärderna kommer ingen bostad ha ekvivalentnivåer utomhus som överskrider riktvärdena.

I planbestämmelserna har införts en bestämmelse som reglerar fasadernas konstruktion med hänsyn till bullerdämpningen.

Miljökonsekvenserna

Miljöbedömning

En miljöbedömning av en detaljplan eller ett planprogram skall göras om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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.

Ett genomförande av detaljplanen har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan. (j.m.fr. checklista nedan).

Grundläggning

Stabilitet

Stabilitetsförhållandena inom området är mycket goda och någon risk för skred eller ras i egentlig bemärkelse till följd av nu planerade byggnader och måttliga uppfyllnings- och schaktningsarbeten i samband med dessa finns inte.

Sättningar

Sättningsrisken inom tomten är generellt sett mycket liten.

Radon

Enligt tidigare utförda undersökningar i området överstiger radonhalterna i jordluft nivåerna för högradonmark (50 kBq/ m³). I planbestämmelserna har därför införts krav på att nya byggnader skall utföras radon-skyddade enligt Statens planverk, rapport 59:1982

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, fastighetsägarna, miljöförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten.

Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en separat bullerutredning och en skuggutredning.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2010.

Genomförande tid

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.

Fastigheten är i enskild ägo och planförslaget innebär ingen ändring i fastighetsindelningen. Användningen av den östra delen av fastigheten medger en avstyckning av bensinstationstomten.

Gator o GCM-vägar

Planförslaget innebär inga nödvändiga förändringar i det befintliga gatunätet. Utformningen av Sankt Olofsgatan framför entrén kommer att utredas i annat sammanhang.

Ledningar

Kommunala ledningar finns utbyggt i kringliggande gatunätet.

Kostnader

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar kommunen. Genomförandet innebär inga övriga kostnader eller investeringar i infrastrukturen.

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 (strandskydd, biotopskydd)			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända fornlämningar har påträffats inom området. På andra sidan gatan inne i Plantis finns en registrerad fornlämning men berörs inte.
Höga naturvärden			x	Saknas
Överensstämmelse med ÖP			x	Har stöd i ÖP
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Under rivningsarbetet har inga föroreningar upptäckts
Risk för störningar (buller, lukt mm)		(x)	x	Minimal. Riskbedömning för bensinstationen är utförd i samband med tillståndsprövningen. Skuggberäkningar redovisas i beskrivningen
Risk för föroreningar		(x)	x	Ingen
Risk för olyckor		(x)	x	Ingen
Den befintliga miljöns känslighet			x	Okänslig
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintliga bostadsområden
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	Ingen