

PLANBESKRIVNING

detaljplan KRÄFTAN och SKORPIONEN, Åttagården Falköpings stad

Antagandehandling



Stadsbyggnadsavdelningen
2008-06-16

BESKRIVNING

HANDLINGAR/FORMELL/ HANDLÄGGNING

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

SYFTE och FÖRSLAG

Syfte

Detaljplanen har initierats av NETTO Sverige AB som har för avsikt att etablera en livsmedelsbutik inom området. Netto förklarar att man funnit aktuellt läge intressant för en etablering då det överensstämmer med deras affärsidé att erbjuda kundnära butiker med varor av hög kvalitet till lågt pris.

Allmänt/Bakgrund

Fastigheterna Kräftan 1 resp. Skorpionen 1 utgör idag parkeringsytor.

Skorpionen 1 utgör parkering för bostäderna inom kv. Lejonet 2.

Kräftan 1 används för parkeringsändamål dels för Fredriksbergskyrkans behov som för Boulhallen (inrymd i f.d. konsum Åttagårds lokaler). Förutom den kyrkliga verksamheten inryms även dagisverksamhet i kyrkans lokaler.

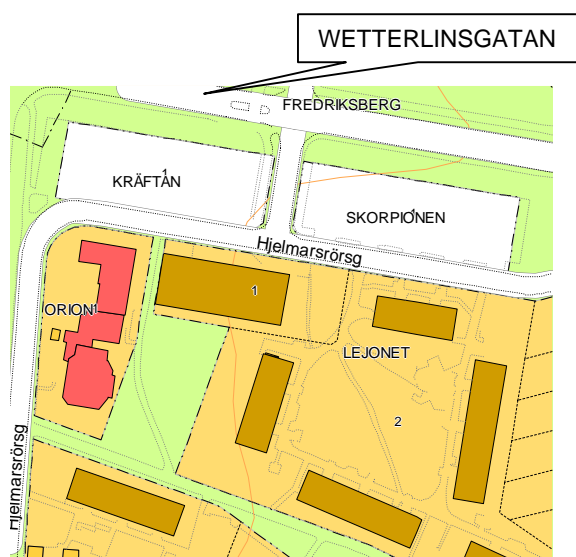
Tillfarten till området sker via anslutning till Wetterlinsgatan och passerar mitt emellan de två parkeringsytorna (kvarteren).

RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för kulturminnesvård

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



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 är begränsat 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 markägoförhållande

Hela planområdet (inkl. gator och parkmark) omfattar ca:12.000 m². De egentligen berörda delarna (parkeringsytorna) omfattar ca: 5.500 m².

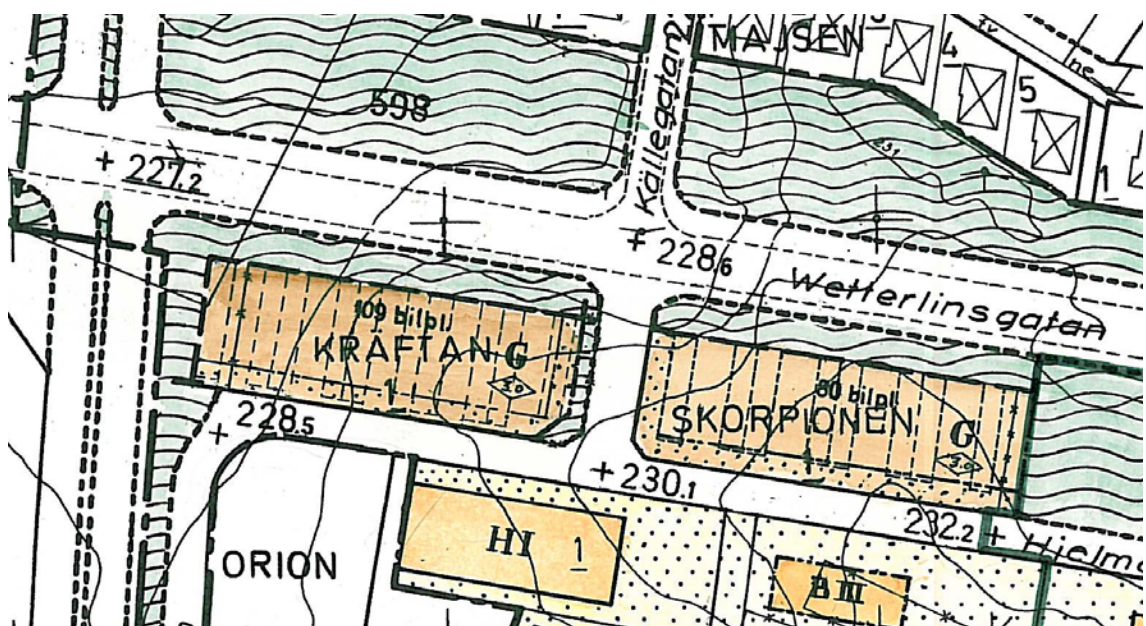
Kräftan 1 ägs av kommunen och utgör allmän platsmark medan Skorpionen 1 är privatägd och utgör parkering till bostäderna i kv. Lejonet.

Tidigare ställningstaganden

I gällande översiktsplan är området avsett för handel och bostadsändamål

Förordnanden/ Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1970-10-15 och redovisar område för garageändamål/parkering och rymmer ca:200 parkeringsplatser. Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse/parkering

Som framgått ovan är syftet att möjliggöra etablering av en livsmedelsaffär. Från boende inom Fredriksbergs- och Åttagårdsområdena har länge framförts önskemål om en ny livsmedelsaffär i grannskapet.

Tidigare fanns en livsmedelsaffär på fastigheten Lejonet 1 "Konsum Åttagård" och som utnyttjade den allmänna parkeringen på Kräftan 1 som kundparkering. Idag används lokalen som fritidslokal för boulderspel och ägs av Falköpings Bouleallians. Enligt uppgift har man en omfattande verksamhet med spelare från såväl stan som landsbygden.

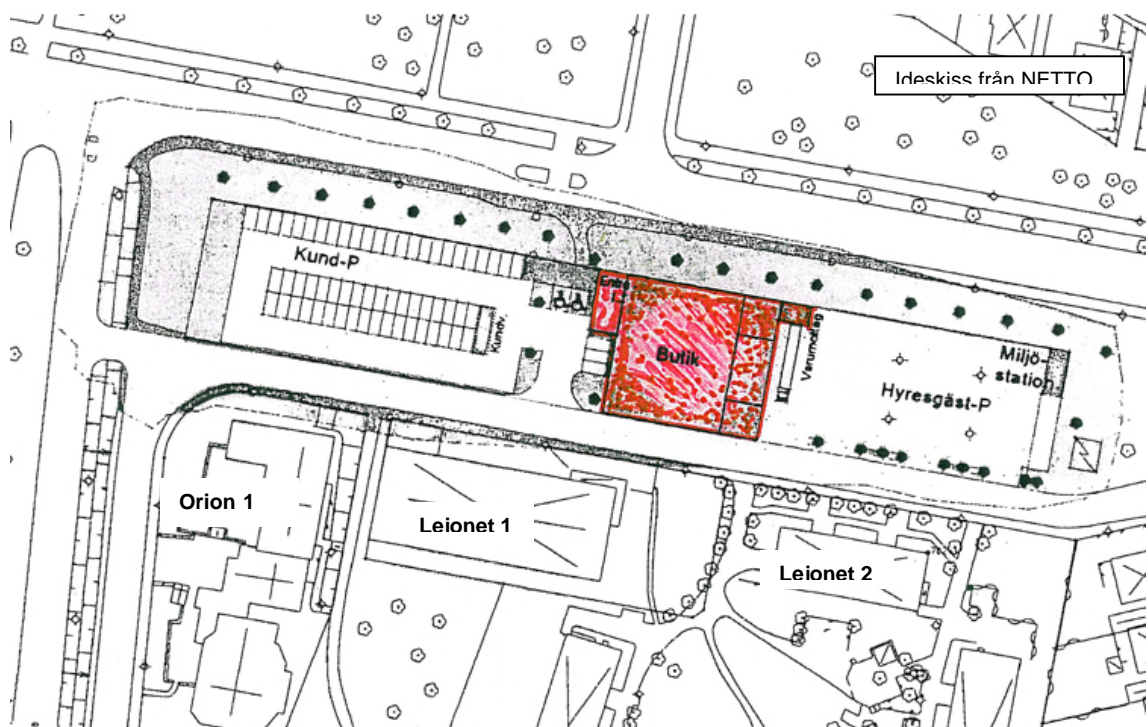
På fastigheten Orion 1 ligger Fredriksbergskyrkan som förutom kyrka och församlingslokaler även inrymmer en förskola. Även dessa verksamheter utnyttjar den allmänna parkeringen på Kräftan 1.

Planförslaget innebär att en byggrätt för handelsverksamhet (1.100 m² i ett

plan) medges på del av parkeringsytorna på fastigheterna Kräftan 1 resp. Skorpionen 1. Nuvarande anslutning av Hjelmarsögatan till Wetterlinsgatan stängs och flyttas till HOLLendergatan i höjd med Fredriksbergskyrkan.

Fastigheten Lejonet 2 är bebyggd med fem 3-vånings flerbostadshus med totalt ett 80-tal lägenheter. Skorpionen 1 utnyttjas som parkering för flerbostadshusen. I planförslaget kvarliggert huvuddelen av fastigheten som kvartermark med utrymme för ca: 80 parkeringsplatser. Ändamålet (bostadsparkering) är reglerat i planbestämmelse.

Kräftan 1 rymmer idag ca: 110 parkeringsplatser och ligger på allmänplatsmark. Den föreslagna exploateringen innebär att ett 30-tal av dessa parkeringar försvinner. Återstoden ca: 80 platser har bedömts kunna samutnyttjas och täcka behovet för såväl kyrkans, bouldershallens som livsmedelshallens behov.



Trafik

Tillfarten till fastigheterna kommer att ändras genom att Hjelmerörsgatan ansluts mot Hollendergatan istället för mot Wetterlinsgatan. Som framgår av plankartan och skissen nedan ligger anslutningen strax norr om Fredriksbergskyrkans entreé.

Butiksetableringen har bedömts generera ca: 300 fordon/åmd. Trafikökningen kommer inte att påverka bostäderna i kv. Lejonet eller öster ut eftersom tillfarten flyttas till Hjelmerörsgatan.

Wetterlinsgatan trafikeras av tätortstrafiken, vilket gör att handelsetableringen kan nås med allmänna kommunikationsmedel.

Parkering

Trots att exploateringen minskar antalet befintliga parkeringsplatser med ett 50-tal har kvarvarande platser bedömts tillräckligt för att täcka såväl behovet för boende som verksamheter på kringliggande fastigheter.

Allmänna ledningar

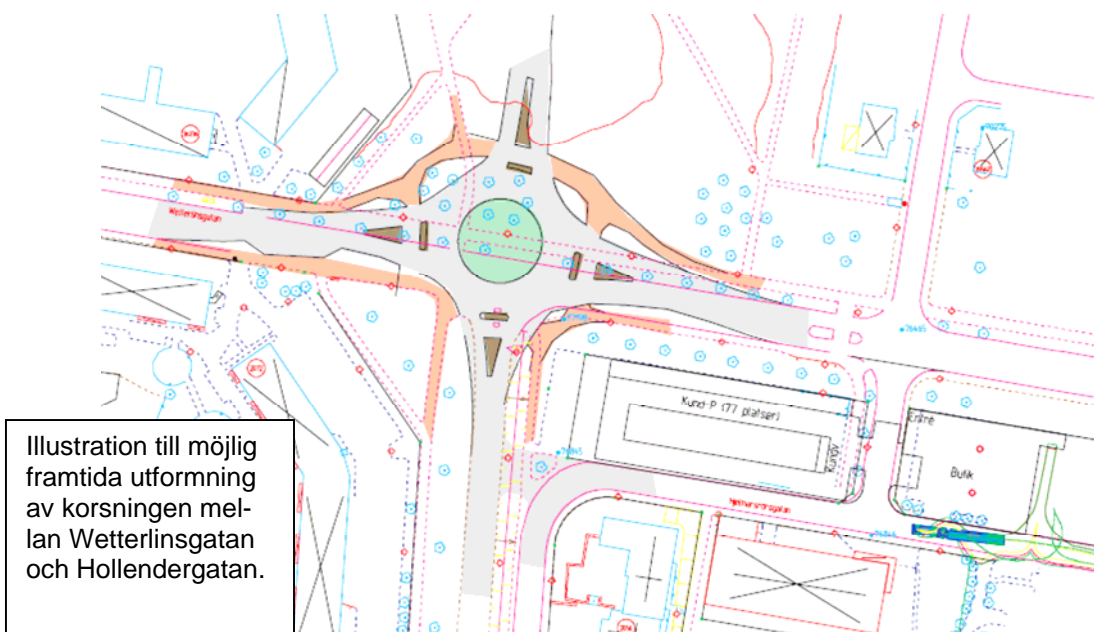
Kvartersmarken berörs inte av några allmänna ledningar. Befintliga ledningar för VA och dagvatten finns utbyggda i Hjelmerörsgatan. Fjärrvärmeledningar finns framdragna till bostäderna i kv. Lejonet. Effektbehovet har inte bedömts vara så stort att ledningens kapacitet skulle äventyras.

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.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd, kunna antas under våren 2008. Netto avser att påbörja projektering 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.

Den nybildade fastigheten för handelsändamål skapas genom att mark överföres från de kommunägda fastigheterna Kräftan 1 ca: 350 m², Fredriksberg 1:8 ca: 400 m² och Skorpionen 1 ca: 650 m². Resterande del av Kräftan 1 ca: 2100 m² skall utgöra allmän platsmark avsedd för parkering och kvarstår i kommunal ägo.

Av Skorpionen 1 behövs ca: 650 m² för Nettos exploatering. Resterande del av Skorpionen 1 ca: 1900 m² skall användas som boendeparkering för bostäderna i kv. Lejonet 2. Fastighetsbildningsmässigt skall detta regleras antingen genom att ägaren till Lejonet 2 förvärvar perkeringsområdet eller att Netto upplåter området i form av servitut. Initiativet till erforderliga fastighetsregleringar åvilar Netto.

Kostnader

Planen har inte bedömts medföra några kommunala investeringskostnader i infrastrukturen. Kostnaderna för den nya anslutningen av Hjelmerörsgatan till Hollendergatan och återställande av naturmarken mot Wetterlinsgatan skall belasta exploitören och regleras i separat exploateringsavtal

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 allmänplats gata.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Påverkas inte
Risk för störningar (buller, lukt mm)		x	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 bostadsområden
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	x	Liten
Effekternas omfattning			x	Ingen