

## PLANBESKRIVNING

detaljplan  
**APOTEKAREN 11**  
Falköpings stad

Antagandehandling



# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

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

## SYFTE och FÖRSLAG

### Allmänt/Bakgrund

Detaljplanen har initierats genom en förfrågan från Senäte för en tillbyggnad av fastigheten Apotekaren 11. Tillbyggnaden skall inrymma allmänutrymmen för äldreboende. Samtidigt med tillbyggnaden kommer befintliga bostäder att anpassas och renoveras.

- Planens syfte är att möjliggöra en utökad byggrätt på fastigheten samt att ändra markanvändningen från bostäder till vård.

### RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

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

### 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 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

Fastigheten som ägs av Senäte är belägen mitt i staden längs S:t Olofsgatan och omfattar ca: 0,8 ha.

### Förordnanden/ Gällande planer

Fastigheten omfattas av detaljplan upprättad 1967 08 17 som medger

bostadsändamål i 5 vån mot S:t Olofsgatan och 3 vån mot Frejagatan.

Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

### Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen har området avsatts för bostadsändamål.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### **Markanvändning, bebyggelse**

Fastigheten är bebyggd med ett 5 vånings bostadshus som vetter mot S:t Olofsgatan. Från början inrymde byggnaden elevhem för anställda och elever på sjukhuset. Under senare år har byggnaden använts för äldreboende. Lägenheterna skall renoveras samtidigt som nya gemensamhetsutrymmen för vistelse och samvaro tillskapas i tillbyggnaden.

Planförslaget medger en utökad byggrätt mot innergården om ca: 300 m<sup>2</sup> och med en byggnadshöjd om 5 våningar. Samtidigt ändras ändamålet från bostäder till vård.

Den andra byggnaden inom fastigheten, som vetter mot Frejagatan, inrymmer bostäder i 3 våningar, totalt 24 lägenheter.

På den väl tilltagna innegården finns ett stort antal (73) parkeringsplatser plus 8 garageplatser.

### **Trafik/parkering**

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

Bilplatsbehovet har beräknats till 24 för de befintliga lägenheterna och 25 för anställda och besökande.

### **ÖVRIGT**

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

*Lennart Krook*  
Stadsarkitekt

### **Allmänna ledningar**

Inom planområdet finns inga allmänna ledningar.

### **Geotekniska förhållanden**

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i området.

### **Teknisk försörjning**

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten är utbyggt och förlagda i gatumark.

### **Naturvärden**

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

### **Radon**

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

### **Utformning**

Den befintliga parkeringen kommer att minskas för att skapa tillräckligt utrymme för utevistelse

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagkraft.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## **Tidplan**

Detaljplanen kommer att handläggas som enkelt planförfarande och beräknas, efter samråd, kunna antas under våren 2007.

## **Fastighetsbildning m.m.**

Någon förändring i gällande fastighetsindelning är inte aktuell

## **KOSTNADER**

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

## **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.
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	