

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för  
Del av Gamla stan 2:26 (Sveavägen)

Falköpings stad



Antagandehandling  
Stadsbyggnadsavdelningen, 2012-10-23

**FALKÖPING**  
KOMMUNEN

## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett gruppboende. Planen syftar även till att möjliggöra plats för ytterligare byggnation inom planområdet.

### Bakgrund

Socialnämnden har inkommit med en skrivelse till byggnadsnämnden angående behovet av planändring, för att kunna uppföra ett gruppboende på Sveavägen. Gruppboendet som planeras är ett vuxenboende som beviljas enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

## PLANDATA

### Läge

Planområdet, som omfattar ca 0,5 ha, ligger öster om S:t Sigfrids kyrkogård i anslutning till Sveavägen i centrala Falköping.

### Markägförhållanden

Planområdets mark ingår i kommunens stora park- och gatumarksfastighet Gamla stan 2:26.





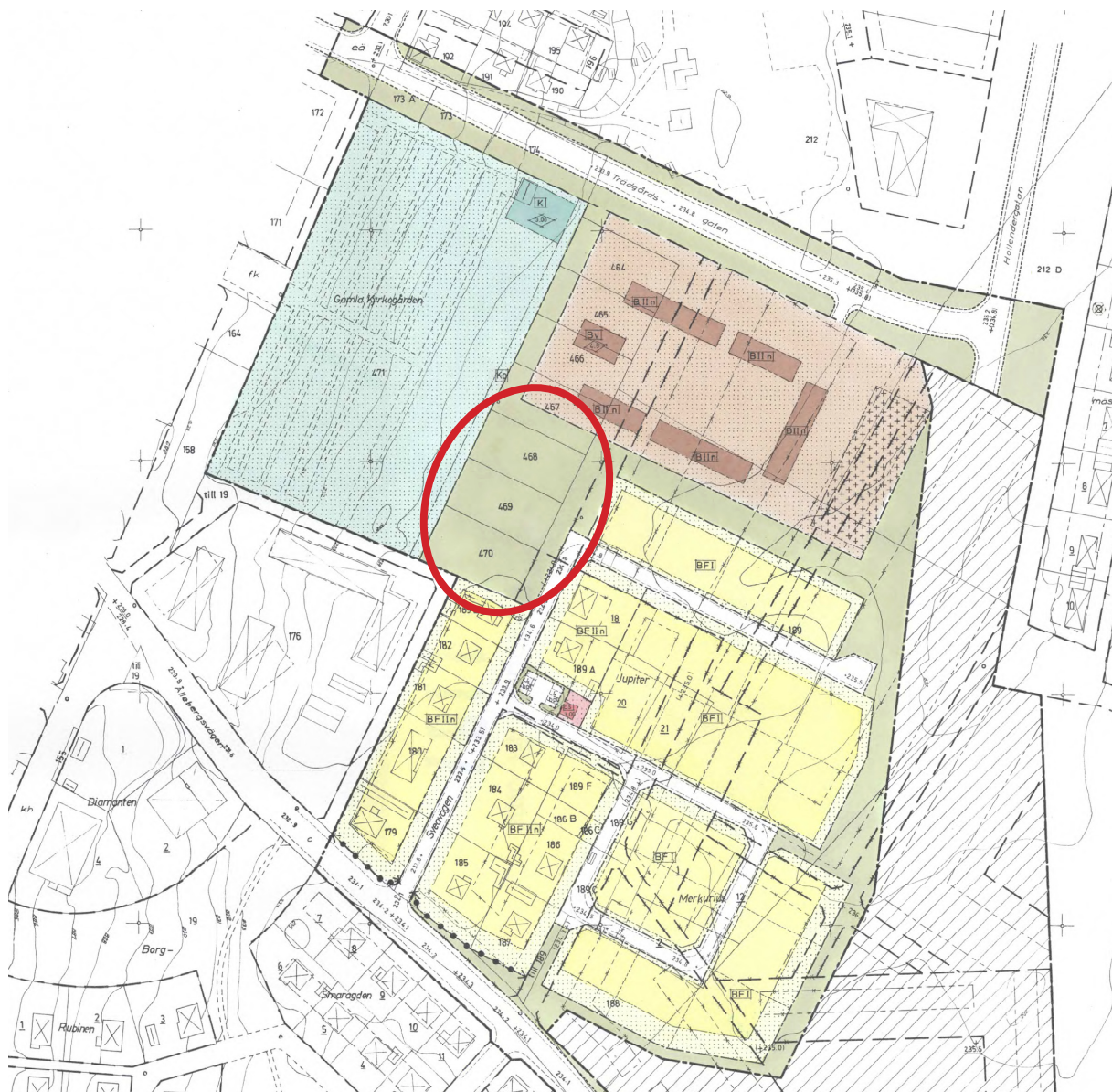
## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Gällande Översiktsplan 2008-2020 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15. Detaljplanen utformas i enlighet med översiktsplanen. Planen stämmer även överens med intentionerna om förtätning och blandad bebyggelse som finns med i det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Falköping.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan A 181, Vilhelmsberg Södra Etapp 1, 1974. I gällande detaljplan är marken avsatt som allmän platsmark, för park eller plantering. Planområdet omfattar endast en del av den gällande detaljplanen. I söder gränsar planområdet till A 162, Del av Gamla stan Kv. Träsnidaren, 1970.



Planområdets placering i ett utdrag ur detaljplan A 181, Vilhelmsberg Södra Etapp 1, från 1974.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Planområdet nyttjas idag som allmän platsmark, men någon park eller plantering är inte iordningställd i området. Ytan är plan och bevuxen med gräs. I väster gränsar planområdet till S:t Sigfrids kyrkogård, vars stenvägg och trädråd utgör en viktig del för inramningen av området.

### Radon

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

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Kringliggande bebyggelse utgörs av en- och flerfamiljshus i två samt tre plan, med undantag för fastigheten Saturnus 5, som är i ett plan. Detaljplanen möjliggör uppförande av ett personalbemannat gruppboende i två plan. Tillkommande bebyggelse beräknas inrymma 11 lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen.

Vid förändrade behov för socialnämndens verksamhet kan det ligga i allmänhetens intresse att bostäder uppförs inom planområdet. Bostadsbebyggelse bör i sådant fall tillåtas.

Planen möjliggör flera byggnader inom planområdet. Byggnadsarean begränsas till max 500 m<sup>2</sup> per byggnad.

### FRIYTOR

Planområdet korsas av ett flertal upptrampade gångstråk vilka bildar passage mellan Sveavägen, kv. Träsnidaren och Trädgårdsgatan. I detaljplanen förläggs allmän platsmark kring hela kvartersmarken, vilket möjliggör fortsatt passage i området.



Kringliggande bebyggelse mot Trädgårdsgatan, i kv. Träsnidaren samt utmed Sveavägen.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Planområdet angörs genom befintligt gatunät, via Sveavägen.

### **Parkering**

Parkering och vändzon kan anordnas på kvartersmarken.

### **Kollektivtrafik**

De båda närliggande gatorna Trädgårdsgatan och Hollendergatan trafikeras idag med linjebuss.

## **STÖRNINGAR**

Bebyggelse inom 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 planområdet.

## **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 23 oktober 2012

*Eva-Marie Samuelson*

Planarkitekt

## 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-/kulturresevat)			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Berörs inte
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Berörs inte
Överensstämmelse med ÖP	x			
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	
Risk för föroreningar			x	
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet		x		Planområdet gränsar till S:t Sigfrids kyrkogård.
Mark, vatten och andra resursers före- komst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning		x		Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		x		Planområdet tar allmän platsmark i an- språk. Vistelsekvaliteterna på den all- männa platsmarken anses vara begrän- sad. Allmänhetens tillgänglighet till planområdet säkerställs i förslaget.
Projektets alstrande av avfall		x		Begränsad utökning
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. Genomförandebeskrivningen kommer att integreras i planbeskrivningen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

- 2012, 2:a kvartalet, samråd om detaljplanen
- 2012, 3:e kvartalet, utställning av detaljplanen
- 2012, 4:e kvartalet, antagande av detaljplanen
- 2013, utbyggnad inleds

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen

- allmänplats
- det allmänna va-ledningsnätet

Fastighetsägare

- egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Falbygdens Energi Nät AB

- elförsörjning

Odefinierat ansvar

- data-, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Kommunen för diskussioner med de leverantörer av data- och telekommunikation som är intresserade av att anlägga ett fast nät till området.

### **Avtal m.m.**

Inga exploateringsavtal krävs för planens genomförande. Avtal om försäljning av mark till gruppboende kommer att träffas när planen genomförs.

## **FASTIGHETSÄGARE FRÅGOR**

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör del av den kommunalt ägda fastigheten Gamla Stan 2:26.

### **Allmän platsmark**

Mark för allmän plats utgörs av del av Gamla Stan 2:26.

### **Kvartersmark**

Kvartersmark utgörs av delar av Gamla Stan 2:26.

### **Fastighetsbildning m.m.**

#### ***Förändring av fastighetsindelningen***

För att genomföra planen krävs förändringar av fastighetsindelningen. En eller två tomter för bostad, gruppboende och vård bildas genom avstyckning. Avstyckning sker lämpligtvis i samband med försäljning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för inköp av marken, planeringen, utbyggnad av allmän plats och allmänt va-nät.

### **Gatukostnader**

Planen kräver ingen ytterligare utbyggnad av allmän plats. Den naturmark som anges i planen har redan iordningställt. Kommunen har som huvudman redan tidigare byggt ut Sveavägen.

Utdebitering av gatukostnader sker vid försäljning av tomten genom köpeskillingen.



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

Den som köper tomten måste bebygga den. Vid ansökan om bygglov får köparen betala avgift för: planen, bygglov, nybyggnadskarta och utsättning.

### **Andra avgifter och taxor**

Den som köper tomten får stå för kostnaderna för fastighetsbildning och lagfart m.m.

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

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som köper tomt. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

### **Andra anslutningsavgifter**

Den som köper tomten måste även bekosta anslutning av el och anslutning av data- och/eller telekommunikation.

### **Inlösen och ersättning**

Kommunen äger den mark som skall användas för allmänna platser (allmän platsmark). Inlösen av och ersättning för sådan mark är således inte aktuell.

Falköping den 23 oktober 2012

*Mikael Zsiga*

Mark- och exploateringsansvarig