

Akt nr:
1499 - P100

AU\$1499-P100

Falköpings kommun

1499 - P 100

Kartan förvaras **plan** **m**

Upprättade år 2005	Ärendenummer O053568
Ärende Plåtslagaren 17 mfl, Gamla stan	
Kommun Falköping	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

..... 1 band

..... 11 numrerade sidor

..... - inneliggande kartor

..... 1 andra kartor

1499-P100

**PLÅTSLAGAREN 17 M.FL.,
Gamla stan,
Falköpings stad,
Falköpings kommun**

**Detaljplan/ (upphävande av fastighetsplaner)
Samhällsbyggnadsförvaltningen
2005-02-17**



Ortofoto över Gamla stan med planområdet

- detaljplaneområdet
— upphävande av fastighetsplaner (utanför detaljplaneområdet)

Utställningshandling 2005-05-30--06-27

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör även beskrivning och genomförandebeskrivning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt

Detaljplanen som är en direkt projektförberedande plan har initierats av Falköpings Bowlingcenter AB/Kenneth Jacobsson.

Syftet är att i kvarteret Plåtslagarens västra del, omfattande hela eller delar av de kommunägda fastigheterna 16, 17, 18, 19 och 20 samt Gamla stan 2:26, möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse i högst 2½-plan.

Den sammanhängande byggnaden föreslås innehålla bl.a. bowlinghall, restaurang, café och butiker i bottenplanet samt bostäder i de ett och två överliggande våningsplanen.

Planerad bebyggelse har anpassats till bebyggelsestrukturen runt Köttorget och utgör en lämplig avslutning på Nygatans södra sida och kvarterets västra del.

Läge, areal och markägoförhållande

Områdets läge framgår av lägeskartan.

Detaljplaneområdet som tidigare är planlagt omfattar ca. 0,6 ha. Plåtslagaren 15 är i privat ägo. All övrig mark inom planområdet som består av fastigheterna Plåtslagaren 16, 17, 18, 19 och 20 samt del av Gamla stan 2:26 ägs av Falköpings kommun.

Gällande planer

Detaljplanen sker i överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen/Generalplan Falköping -94.

För planområdet gäller detaljplaner från 1942-04-24, 1963-05-10 och 1985-12-12. Genomförandetiden är utgången för samtliga planer.

Gällande fastighetsplaner inom resp. utom planområdet upphör att gälla då de bedöms sakna fortsatt betydelse och kan motverka andra lämpliga förrättningar i området.

Riksantikvarieämbetets rapport – Medeltidsstaden 27, Falköping – ligger till grund för att klassa området som "lagskyddad fornlämning från äldre stadsbildning" Krav på antikvarisk undersökning föreligger. På ansökan från kommunen har länsstyrelsen meddelat tillstånd för arkeologisk förundersökning samt givit Västergötlands museum i uppdrag att genomföra densamma.

Området ligger inom Riksintresseområde: KR 2 – Kulturminnesvården. Föreslagen bebyggelse torde ske i överensstämmelse med detta.

För att leva upp till den småskalighet som är uttalad i "Utvecklingsplan för Gamla stan", antagen av KF 05-01-31 bör bostadsenheterna inte ges en obruten och homogen utformning.

Planområdet ligger inom Bevarandep lanens delredovisningsområde Centrum. Berörd bebyggelse är i huvudsak klassificerad som: III = Byggnad som bidrar till en miljö som det är önskvärd att bevara.

För det f.d. bryggeriet på Plåtslagaren 17 är klassificeringen: II = Sammanhängande bebyggelse eller enstaka byggnad med kulturhistoriskt värde för Falköping. Del av bryggeriet är avrivet då byggnaden hade grava skador p.g.a. av röt- och mögelangrepp. Rivningslov för den resterande delen är meddelat men har inte genomförts bl.a. i avvaktan på "Utvecklingsplanen". Föreslagen bebyggelse innebär att rivning kommer att verkställas.

Markanvändning, bebyggelse



Fasad mot Nygatan/Köttorget. De två vänstra är befintliga byggnader (urspr. utformning). Föreslagen nybyggnad till höger (butik i bottenvåning med 3 st. överbyggda etagelgh.).

Mot de omgivande gatorna Nygatan och Landbogatan föreslås 2 ½-plan respektive mot Repslagaregatan 2-plan i tre från varandra separerade huskroppar med ca. 1 200 m² bruttoarea innehållande 12 bostadslägenheter (varav 6 st. är etagelägenheter).

Med en lägre byggnadsdel innehållande hiss-/trapphus sker en sammankoppling mot befintligt 2½-planshus på Plåtslagaren 17.



Foto från Köttorget mot söder (f.d. plåtslageriet)

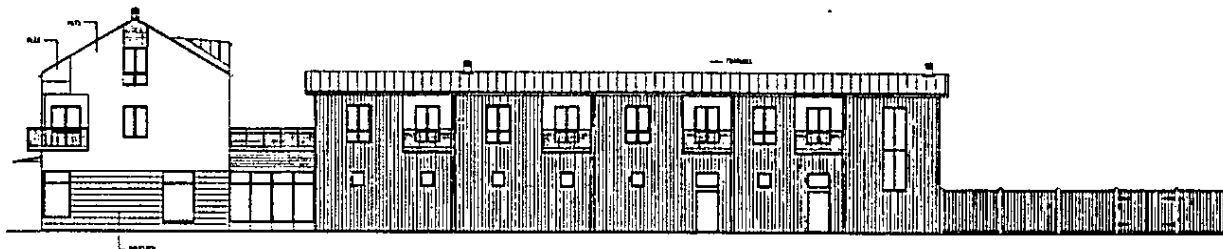


Foto från Repslagaregatan mot norr (f.d. bryggeriet)

Det f.d. enbostadshuset i en våning med tillhörande plåtslageriverkstad och garage på Plåtslagaren 18 liksom den kvarvarande delen av garagelängan på Plåtslagaren 17 samt det mindre garage/uthuset på Plåtslagaren 16 kommer att behöva rivas. Alternativt kan bostadshuset flyttas till annan plats inom Gamla stan.

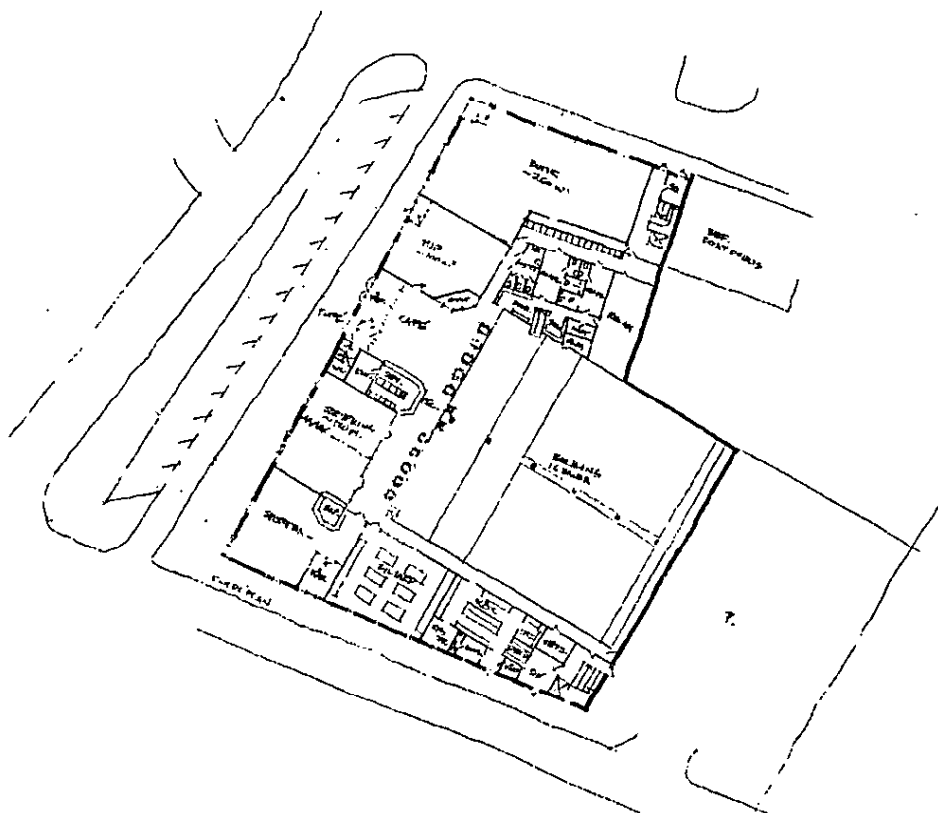


Fasad mot Landbogatan. Föreslagen nybyggnad



Fasad mot Repslagaregatan. Föreslagen nybyggnad

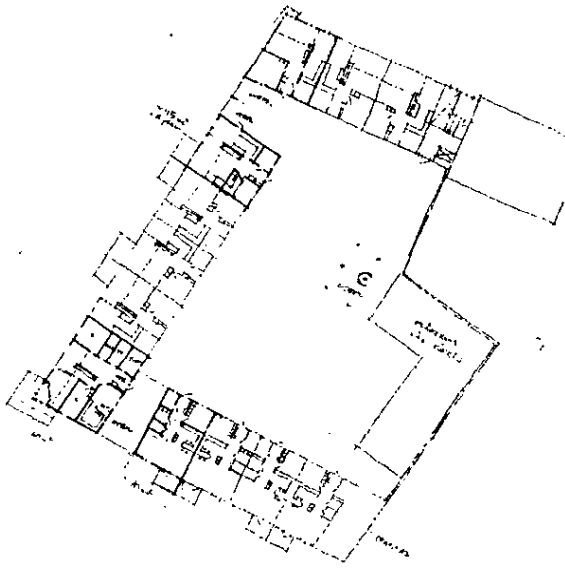
Planbestämmelserna ställer krav bl.a. på tillkommande bebyggelses utformning (volymer, våningsantal, byggnadshöjder etc.) och dess utseende (fasad- och takmaterial m.m.).



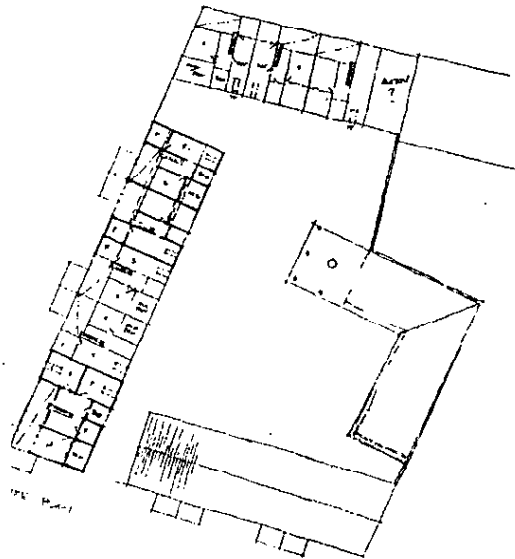
Föreslagen nybyggnad. Bottenplan, bruttoarea ca. 2 500 m².

På den södra delen av fastigheten Plåtslagaren 17 skissas ca. 24 bil-/garageplatser för boende och arbetande inom fastigheten. I fastighetsgränsen mot Repslagaregatan föreslås uppförande av ett till stadsbebyggelsen väl anpassat och avskärmande plank mot parkeringsgården.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse härom.



Föreslagen nybyggnad, Plan 1

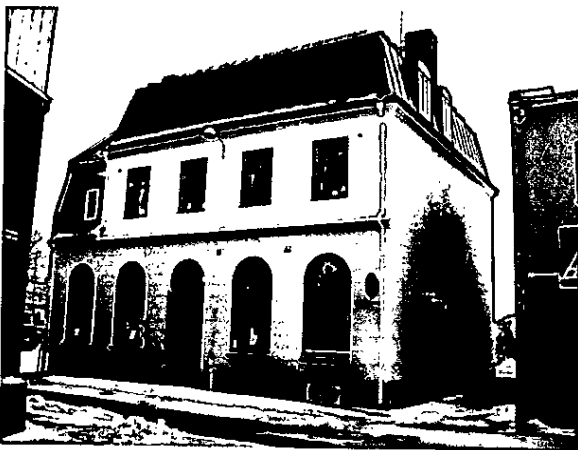


Föreslagen nybyggnad, Plan 2

På den överbyggda gården föreslås och möjliggörs i detaljplanen anlagda lekplatser, planteringar, möjligheter för utevistelse och samvaro, uteplatser för bostadslägenheterna samt en byggnad innehållande lägenhetsförråd, fläktrum m.m.

Befintlig bebyggelse på Plåtslagaren 17 och 18 (huvudbyggnaderna resp. den med huvudbyggnaden sammanbyggda gårdsbyggnaden på den senare) regleras med skyddsbestämmelser för ett bevarande och förhindrande av en förvanskning av byggnaderna.

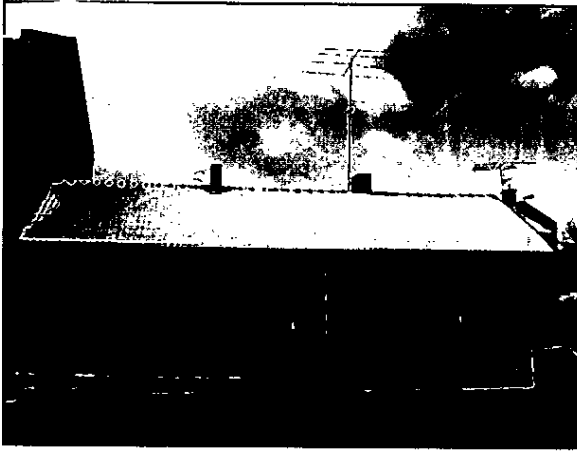
Befintlig byggrätt för Plåtslagaren 15 justeras och anpassas i likhet med planbestämmelserna för den planerade nybyggnationen till omgivningens egenart.



Plåtslagaren 17 (fasad mot norr)



Plåtslagaren 18 (mot norr)



Plåtslagaren 19 (mot norr) Rivs alt. flyttas

Trafik, parkering m.m.

Varutransporter till fastigheten liksom angöring till fastighetens boende- och arbetsparkering sker från Repslagaregatan.

Av de ursprungliga totalt 80 allmänna parkeringsplatserna är f.n. 6 st. av de 32 platserna på den östra "provisoriska" delen ianspråktagna för en av stadens återvinningsstationer.

Nybyggnationen innebär att de kvarvarande 74 allmänna platserna vid Landbogatan kommer att försvinna och efter planerad ombyggnad förändrade till 15 - 20 snedställda besöksplatser tillhörande verksamheten på fastigheten.

Bortfallet av parkeringsplatserna torde inte i någon större grad påverka eller försämra tillgängligheten till centrum med avseende på den totala tillgången av platser i och runt centrum.

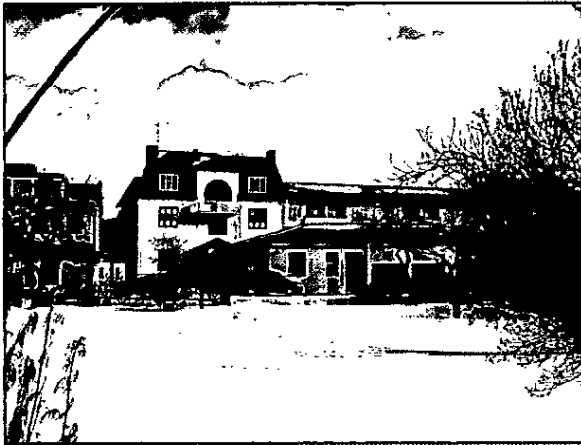
Parkeringsbehovet för fastighetens boende och arbetande 24 platser kan tillgodoses inom egen fastighet.

Angöring och korttidsparkering för besökande till verksamheterna i fastigheten ca. 50 parkeringsplatser kan ske dels på den kvarvarande parkering mot Landbogatan ca. 20 och dels ca. 30 på närliggande allmänna parkeringsplatser i centrum.

De totalt ca. 1 200 platserna gör att tillgången på allmänna parkeringsplatser i centrum är mycket bra. Dagtid ett normalt vardagsdygn varierar beläggningen mellan 20-70 % beroende på parkeringsplatsemas läge. Inom en radie på 200 m från planerad bebyggelse finns ca. 300 platser.

I detaljplanen föreslås ett tre meter brett område med en y- bestämmelse mellan Plåtslagaren 16 och 17 för att tillgodose den sistnämnda fastighetens tillfart från Nygatan via den förra.

Mot väster och framför huvudentrén till bowlinghallen kommer på kvartersmarken närmast byggnaden att anläggas en allmän gång- och cykelväg mellan Nygatan och Repslagaregatan.



Plåtslagaren 18 (mot söder) Planerad gårdsparkering

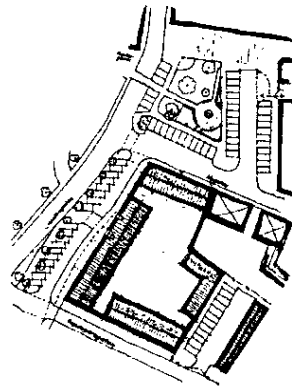


Illustration med föreslagen bebyggelse och en idé för omdaning av Köttorget (skiss samhällsbyggnadsförv.)

I samband med nybyggnationen söder om Nygatan bör diskussionen tas upp om en uppsnygning av Köttorget (se skissen ovan). Förslaget innebär bl.a. att kontakten Stora torget stärks genom en ombyggnad av Rådhusgatan till gågata. Kontakten mellan S:t Olofs kyrka och Köttorget via Kyrkogatan stärks genom en upphöjning av gångförbindelsen över Landbogatan. Torgbildningen omdanas för ökad tillgänglighet och attraktivitet (sittplatser, gångvägar, fontän, och planteringar). Föreslagna åtgärder innebär att ca. 5 bilplatser försvinner men ett genomförande medför en förbättrad miljö, trafiksäkerhet m.m.

Störningar; buller

Nybebyggelsens utformning har bedömts att inte medföra några onormala störningar bl.a. för de boende i det centrumnära läget. Befintlig liksom tillkommande bebyggelse i kvarteret vid de centrala gatuavsnitten Nygatan (Köttorget's närparkeringsplats), Landbogatan och Repslagaregatan i Falköpings centrum påverkas i större eller mindre grad av störningar från motorfordonstrafik. Boende, besökande, sysselsatta m. fl. är beroende av trafik i tätort i allmänhet och i de centrala delarna i synnerhet. Centrums uppbyggnad med sin gatu- och parkeringsutformning innebär bl. a. att trafiken struktureras, fördelas, begränsas och i berörda delar endast medger låga fordonsshastigheter.

Allmänna ledningar, uppvärmning

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dagvatten liksom el-, tele-, data- och fjärrvärmeledningar passerar planområdet på gatumark. En dag- resp. renvattenledning som tangerar kvartersmarken i dess sydvästra del har markerats med en u-områdesbestämmelse för vilka ledningsrätt förutsätts bildas.

Bebyggelsens uppvärmning skall ske med fjärrvärme.

Bebyggelsen får inte uppföras med källarevåning och i görligaste mån skall LOD-principen utnyttjas för omhändertagande och infiltration av dagvatten.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med de berörda huvudintressenterna/fastighetsägarna, kultur- och fritidsförvaltningen, miljöförvaltningen, länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten.

Lennart Krook
stadsarkitekt

Pär Larson
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidsplan

Detaljplanen kommer att hanteras med normalt planförfarande och beräknas att efter samråd och utställning kunna antas augusti-september 2005.

Bygglov beräknas kunna meddelas i september och med en planerad byggstart samma månad.

Byggtiden är planerad till ca. ett år med ett färdigställande och inflyttning i augusti -06.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanens utformning medför ett stort antal fastighetsbildningsåtgärder med förrättningar enl. Fastighetsbildningslagen (FBL).

Efter fastighetsreglering kommer de kommunägda fastigheterna Plåtslagaren 18, 19, 20 samt berörda delar av fastigheterna Gamla stan 2:26, Plåtslagaren 16 och 17 bilda den nya ca. 4 700 m² stora och efter förvärv privata fastigheten (Plåtslagaren nr?). Fastighetens beteckning beslutas i förrättningen.

Plåtslagaren 15 påverkas inte av någon förrättningsåtgärd.

För u-området i det sydvästra hörnet av kvarteret förutsätts förrättning enl. Ledningsrättslagen.

Y-området/tillfarten för Plåtslagaren 17 regleras i förrättning enl. Anläggningslagen.

Fastighetsplaner

I samband med och parallellt med detaljplanen föreslås att den gällande fastighetsplanen från 1925-12-23 (FRM-akt 1686K-B54) inom detaljplaneområdet, omfattande fastigheterna Plåtslagaren 15, 16, 17, 18, 19 och 20 resp. utom detaljplaneområdet omfattande fastigheterna Plåtslagaren 1, 2, 5, och 7, upphör att gälla.

Dessutom föreslås att den gällande fastighetsplanen från 1951-11-21 (FRM-akt 16-FAF-1224) angränsande till men utanför detaljplaneområdet, omfattande fastigheterna: Plåtslagaren 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 och 33, upphör att gälla. (se under administrativa bestämmelser)

Kostnader

Kostnaden för detaljplanen tas ut som en särskild planavgift ingående i bygglovkostnaden.

Kostnader för fastighetsförsäljning, fastighetsbildning, hyra, rivning av byggnader m.m. kommer att regleras i köpekontrakt mellan Falköpings kommun och Falköping Bowlingcenter AB/Kenneth Jacobsson.


Lennart Krook
stadsarkitekt


Pär Larson
planarkitekt