

Planbeskrivning

Antagandehandling 2017-04-03

Detaljplan för bostäder på Hassla 2:78
Kinnarp, Falköping



Antagande: BN §76, 2017-06-20

Laga kraft: ----

FALKÖPING
KOMMUNEN

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	s. 3
2. Inledning	s. 3
3. Förutsättningar	s. 6
4. Planförslag	s. 12
5. Konsekvenser	s. 17
6. Genomförande	s. 19

1. Sammanfattning

En detaljplan reglerar bland annat vad en fastighet kan användas till och hur stor del av marken som kan bebyggas. Fastigheten Hassla 2:78 ligger i Kinnarp och ägs av Peoples Homes AB. I dagsläget är Hassla 2:78 planlagd för småindustri. Tanken med den nya planläggningen är att fastigheten i framtiden ska kunna användas för bostadsändamål.

2. Inledning

2.1 PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av en plankarta samt denna planbeskrivning.

Till detaljplanen hör följande bilagor:

Behovsbedömning

Checklista Social hållbarhet

Trafikbulerutredning, 2015-10-29, Structor

Riskbedömning, 2015-11-26, Structor

PM geoteknik, 2015-11-27, Structor

Markteknisk undersökningsrapport, 2015-11-27, Structor

Markteknisk undersökningsrapport – Karta mätpunkter, 2015-11-27, Structor

2.2 REVIDERING

Efter granskning, på plankartan har:

- bestämmelsen om radonsäkert uppförande kompletterats enligt Länsstyrelsens yttrande så att denna ska gälla även för inredning av bostäder inom den befintliga byggnaden
- minsta antal lägenheter minskats från 16 till 12 för att möjliggöra byggnation/inredning av färre lägenheter med större ytor
- upplysning ang. markföreningar lagts till enligt Länsstyrelsens yttrande
- aktualitetsdatum för grundkartan, samt utskriftformat angetts enligt lantmäteriets yttrande.

I planbeskrivningen har:

- avsnitt 3.9.4 korrigerats med gatunamn enligt lantmäteriets yttrande.
- avsnitt 3.9.5 kompletterats enligt länsstyrelsens yttrande ang. säkerhetsbestämelse.
- avsnitt 4.4.1 kompletterats med antal biltrafik från planområdet
- avsnitt 4.8.2 kompletterats enligt länsstyrelsens yttrande angående radon i den befintliga byggnaden
- avsnitt 6.2.4 har kompletterats ang. rättigheter enligt lantmäteriets yttrande.

2.3 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den 29 september 2015 gav Byggnadsnämnden i uppdrag till Stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en detaljplan på fastigheten Hassla 2:78. Fastigheten avgränsas i söder av Länsmansgatan och ansluter i nordväst till Textilgränd. I dagsläget är fastigheten planlagd för småindustri. Bakgrunden till uppdraget är att fastighetsägaren, Peoples Homes AB, har ansökt om en ny detaljplan. Peoples Homes vill bygga om

den fabriksbyggnad som idag finns på fastigheten så att den ska kunna användas för bostadsändamål, eventuellt äldreboende.

Syftet med detaljplanen är att tillåta bostäder på fastigheten Hassla 2:78. Med bostäder avses vanliga lägenheter (normalt en familj eller hushåll per lägenhet) för boende av varaktig karaktär. Arbetet med detaljplanen följer utökat förfarande, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), på grund av det stora allmänintresset som planen har.

Utökat förfarande



2.3.1 Planområde

Planområdet omfattas av fastigheten Hassla 2:78.



Planområdet består av fastigheten Hassla 2:78

2.4 PLANDATA

2.4.1 Läge

Hassla 2:78 ligger i Kinnarp, ca en mil söder om Falköping.

2.4.2 Areal

Hassla 2:78 omfattar ungefär 6.500 kvadratmeter.

2.4.3 Ägoförhållanden

Hassla 2:78 ägs av Peoples Homes AB.



Översiktsbild med planområde inringat

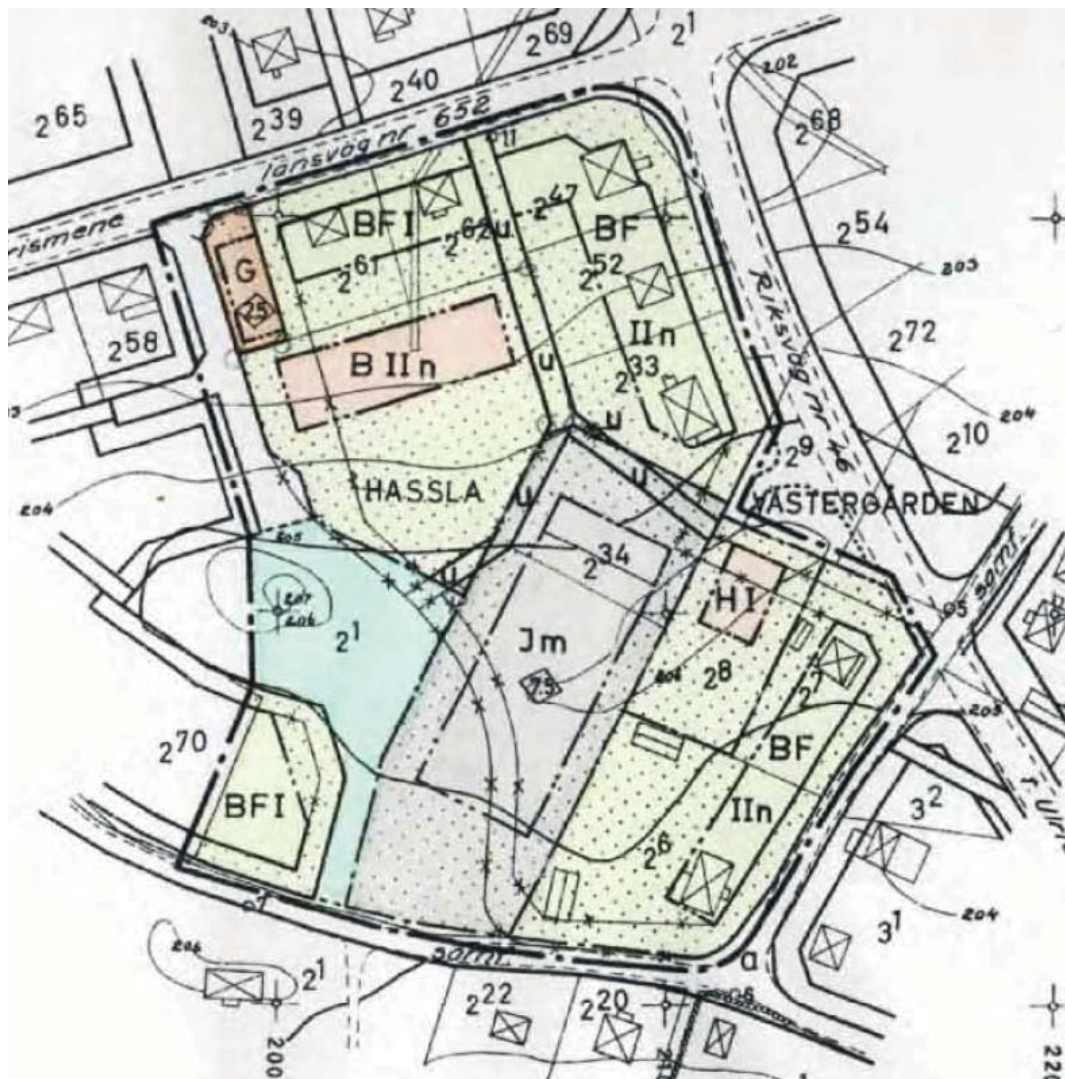
2.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.5.1 Översiktsplan

Översiktsplanen vägleder inför beslut om framtida mark- och vattenanvändning och antogs av kommunfullmäktige år 2008. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen eftersom intentionen är att Kinnarp och Slutarp ska ges möjlighet att utvecklas, exempelvis genom bostadsbyggande.

2.5.2 Detaljplaner

Den detaljplan som idag reglerar vad som får byggas på Hassla 2:78 antogs år 1965. I planen anges ”Jm”, vilket innebär att *småindustri* är den markanvändning som tillåts. Planen reglerar även byggnadshöjden till som mest 7,5 meter, vilket motsvarar ungefär 2,5 våningar. En stor del av Hassla 2:78 är också markerad med prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas.



Utsnitt från gällande detaljplan, antagen år 1965

3. Förutsättningar

3.1 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Närmast planområdet finns bostadsbebyggelse bestående av flerfamiljshus och villor.

3.2 NATUR, KULTUR OCH REKREATION

Ungefär 100 meter nordost om planområdet finns en fotbollsplan, och ca 300 meter i nordvästlig riktning finns ett elljusspår. Genom Kinnarp sträcker sig även en pilgrimsled.

3.3 RIKSINTRESSEN, OMRÅDESSKYDD OCH BEBYGGELSESKYDD

3.3.1 Skyddad natur

Det finns inga biotopskyddade områden i närheten av planområdet.

3.3.2 Skyddad bebyggelse

Det finns ingen skyddad bebyggelse som angränsar till planområdet.

3.3.3 Fornlämningar

En stor del av Falköpings kommun omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Kinnarp inryms dock inte i detta riksintresse. Det finns inga fornlämningar i närheten av planområdet.

3.3.4 Markavvattning

Länsstyrelsens WebbGIS visar att det finns ett område norr om fastigheten som har betydelse för markavvattning. Markavvattning innebär ”varaktig avvattning av mark för att öka dess lämplighet för ett visst ändamål”, till exempel för jordbruksdrift eller exploatering.

3.4 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Terrängen inom planområdet kan beskrivas som flack. Intill textilfabriken utgörs marken av avgrusade och gräsbevuxna ytor och i söder finns åker/ängsmark.

Området närmast planområdet karaktäriseras av olika bebyggelse typer i varierande storlek. Väster om planområdet finns ett ängsliknande mindre grönområde som ägs av kommunen.

3.5 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Ungefär 800 meter nordväst om planområdet finns en grundskola. Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 1,5 km bort. Vårdcentral finns i Falköping.

3.6 GATOR OCH BILTRAFIK

3.6.1 Biltrafik

Riksväg 46 (Falköpingsvägen) som går mellan Falköping och Ulricehamn är belägen ca. 50 meter nordost om planområdet.

3.6.2 Cykel- och gångtrafik

Gång- och cykelvägnätet i Kinnarp-Slutarp är relativt fragmenterat. Detta innebär att förutsättningarna att promenera eller cykla tryggt och säkert kan vara begränsade, inte minst för barn.

3.6.3 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Falköpingsvägen. Härifrån avgår linje 209 och 317.

3.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Structor har genomfört en geoteknisk undersökning, daterad 2015-11-27. Undersökningen syftade till att bestämma jordlagerföljd och stabilitetsförhållanden, samt att bedöma risken för skadliga sättningar.

3.7.1 Jordlagerföljd och jordegenskaper

Vad beträffar jordlagerföljden består det översta lagret generellt av organisk jord följt av friktionsjord. Det organiska jordlagret är förhållandevis tjockt, upp till ca. 1 meter. Den organiska jorden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 1. Friktionsjorden

består av siltig sand eller sandig silt och bedöms som fast lagrad från ca. 1 à 1,5 meters djup. Den siltiga sanden tillhör tjälfarlighetsklass 2 och den sandiga silten tillhör tjälfarlighetsklass 4.

I borrh punkterna har sonderingen stannat mot block eller berg på mellan ca. 3 och 5,5 meters djup. Inom planområdet återfinns inget berg i dagen. Inom Falköpings kommun består berggrunden generellt av kalkberg följt av alunskiffer.

3.7.2 Stabilitetsförhållanden

Några förutsättningar för instabilitetsbrott finns inte inom planområdet.

3.7.3 Sättningsförhållanden

Sättningsförhållandena inom planområdet bedöms generellt som goda. Friktionsjorden kan belastas utan att nämnvärda sättningar bildas. De mindre sättningar som kan inträffa betraktas som elastiska, vilket innebär att de utbildas omgående efter att en belastning har påförts. Den organiska jorden är dock olämplig att grundlägga byggnader på eftersom skadliga sättningar kan uppstå vid belastning.

3.7.4 Rekommendationer

Om nya byggnader ska uppföras inom fastigheten är rekommendationen att den organiska jorden grävs ur och ersätts med friktionsjord. Byggnaderna kan därefter grundläggas med kantförstyvade plattor. Vid grundläggning av källare ska denna utföras med vattentät betong upp till dräneringsledning. Vidare ska grundvattennivån inom området beaktas vid dimensioneringen av bottenplattan.

Dimensionering, utförande och kontroll av permanenta och temporära grundkonstruktioner ska utföras i som lägst geoteknisk kategori 2. Grundkonstruktioner hänförs till säkerhetsklass 2. Gällande föreskrifter vid dimensionering av grundkonstruktioner tillhörande både byggnader och vägar är Boverkets byggregler, BBR, med tillhörande EKS.

Att jorden innehåller silt och därmed är flytbenägen måste beaktas vid schaktningsarbeten. Öppen schakt ovan grundvattenytan kan utföras med släntlutning 1:1 till 1:1,5. Vid schakt under grundvattenytan kommer tillfällig grundvattensänkning att erfordras tillsammans med stödkonstruktion.

3.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

3.8.1 Grundvatten

Den geotekniska undersökningen som genomfördes av Structor, daterad 2015-11-27, visar att grundvattenytan ligger mellan 1,2 och 2,7 meter under markytan. De mindre djupen uppmättes i den södra delen av fastigheten.

3.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.9.1 Markföroreningar

Bostäder klassas som en så kallad känslig markanvändning (KM). Structors utredning visar att den ytliga jorden, i en mätpunkt, innehåller halter av barium som överstiger gränsen för KM. Även halter av PAH som överstiger gränsen för KM påträffades i en mätpunkt.

I samråd med MÖS (Miljösamverkan Östra Skaraborg) konstaterades att förekom-

sten av barium inte behöver utredas vidare, eftersom barium förekommer naturligt i de sedimentära bergarter som finns i Falköping.

PAH står för Polycykliska Aromatiska Kolväten. Enligt MÖS kan en mycket lokal förekomst av PAH exempelvis orsakas av att det har funnits impregnerade stolpar på platsen. Med hjälp av Kinneveds Hembygdsförening fick kommunen tillgång till ett antal äldre flygfoton över textilfabriken och dess omgivning. Ett av dessa foton, daterat 1956, visar att det funnits stolpar inom det område där PAH påträffades. Med stöd av MÖS togs därför beslutet att PAH-förekomsten inte behöver utredas närmare.

Ingen provtagning har genomförts i den befintliga byggnaden. I det här skedet är det oklart om marken under byggnaden innehåller någon förorening. Exploatören har för avsikt att inreda bostäder i den befintliga byggnaden, men planen medger också att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad. Detta kan höja risken med de eventuella markföroreningarna.

Det är viktigt att om det vid exploatering av fastigheten förekommer markförorening eller vid misstanke om detta ska anmälan göras till Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS).



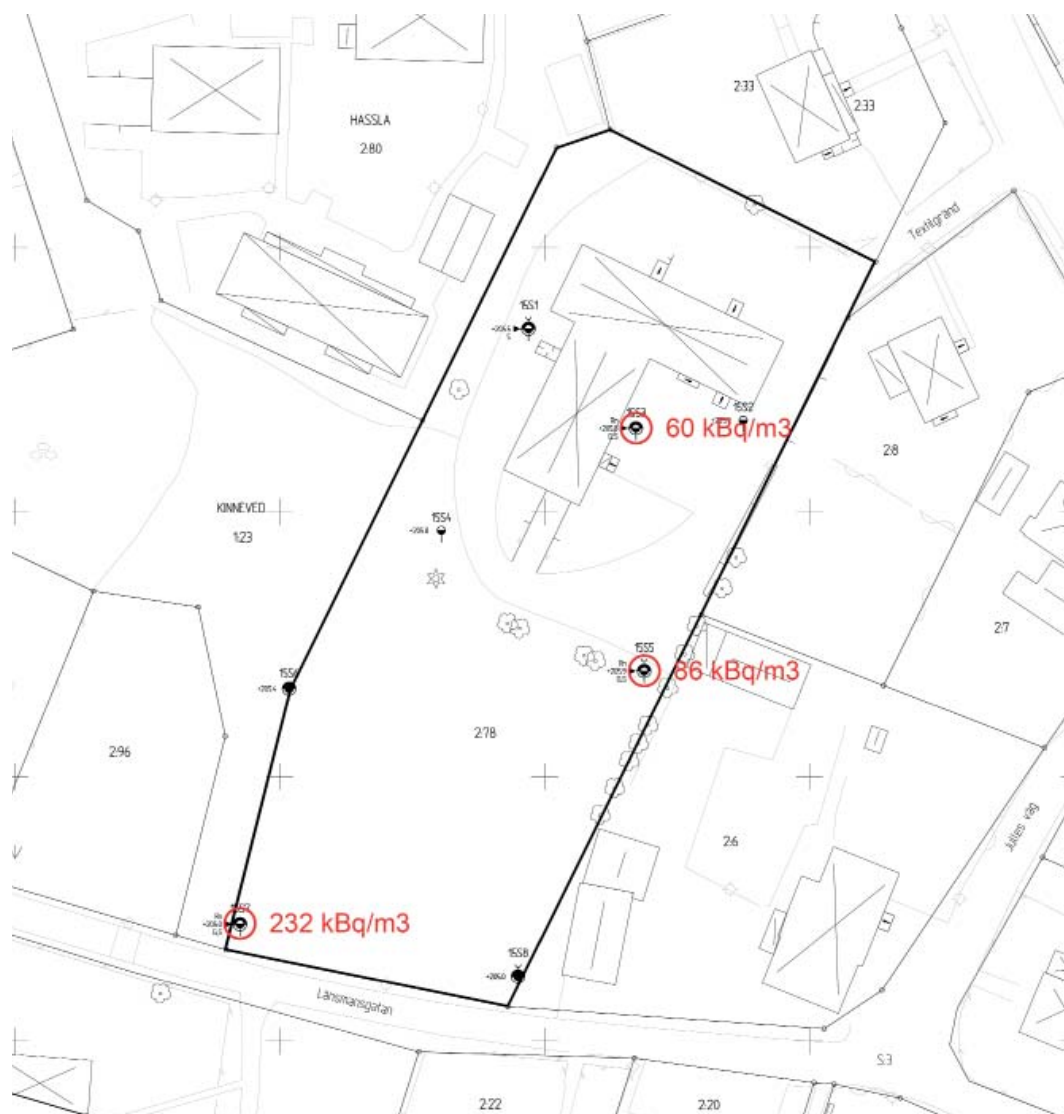
Mätpunkter där barium respektive PAH har påträffats

3.9.2 Radon

Structor genomförde mätningar av radongashalt i tre punkter inom fastigheten. Punkterna gav värden mellan ca. 60 och 230 kBq/m³. Hassla 2:78 klassas därför som högriskområde, varpå Structor rekommenderar följande:

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska inom högriskområden normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande, så att högsta radonhalt inte överskrider i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats, och vidta tillräckliga skyddsåtgärder, åligger den som ska bygga.

Riktvärdet för radonhalt i befintliga bostäder är 200 kBq/m³. I nya byggnader är gränsvärdet detsamma, dvs. 200 kBq/m³.



Uppmätta radonvärden i respektive mätpunkt

3.9.3 Skredrisk

Några förutsättningar för instabilitetsbrott finns inte inom planområdet, och sättningsförhållandena bedöms generellt som goda (se rubriken ”3.7 Geotekniska förhållanden”).

3.9.4 Buller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning för trafikbuller i kraft. Enligt denna bör buller från vägar och spårtrafik inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. För bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter gäller 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om riktvärdena vid fasad överskrider bör en ljuddämpad sida åstadkommas. Vid bostadens uteplats bör nivåerna inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

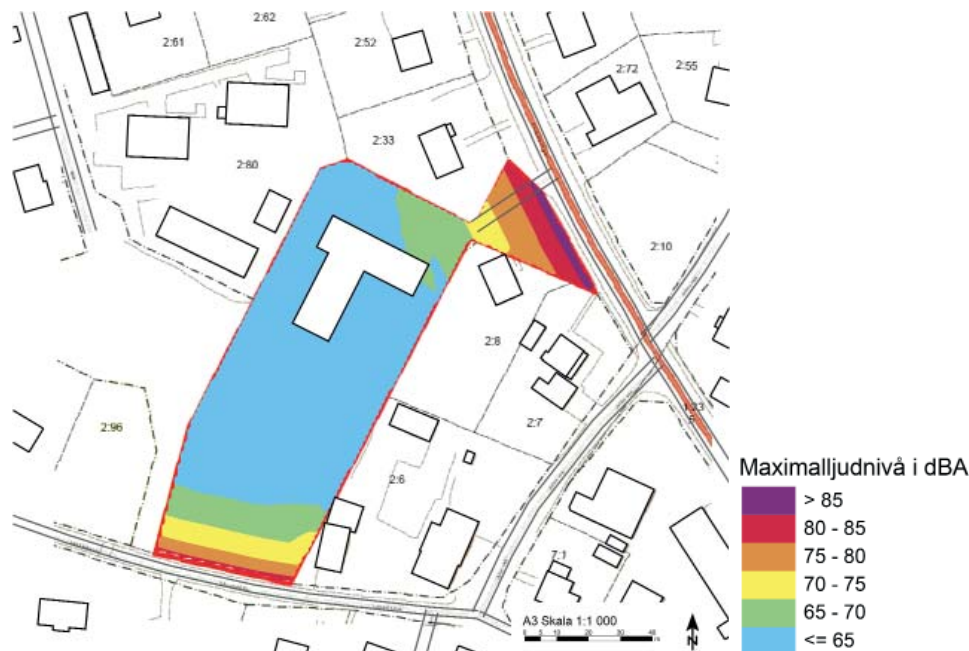
Med ekvivalent ljudnivå menas medelljudnivån under en viss tidsperiod, till exempel ett dygn. Maximal ljudnivå är den högsta tillfälliga ljudnivån under en viss tidsperiod.

Structor genomförde en trafikbullerutredning, daterad 2015-10-29, med fokus på ljudnivåerna från riksväg 46 (Falköpingsvägen) och från Länsmansgatan. Undersökningen visar att det finns goda möjligheter att skapa bostäder på Hassla 2:78 som uppfyller riktvärdena för trafikbuller både vid fasad och vid uteplats. Eventuella balkonger bör dock placeras på en mindre bullerutsatt sida. Målet för trafikbuller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Undersökningen visar vidare att bullernivåerna är högre 15 meter ovan mark jämfört med två meter ovan mark.



Maximal ljudnivå 2
meter ovan mark



3.9.5 Farligt gods

En riskanalys behöver genomföras vid planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Eftersom Hassla 2:78 ligger nära riksväg 46 (Falköpingsvägen) har därför en riskbedömning gjorts. Riskbedömningen genomfördes av Structor och finns som bilaga.

Resultatet av riskbedömningen visar att bebyggelse kan tillåtas 35 meter från riksväg 46. Textilfabriken ligger 45 meter från riksväg 46, det vill säga 10 meter bortom den angivna gränsen. Dock visar riskanalysen att det område intill textilfabriken som vetter mot vägen inte ska utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Denna plats bör snarare användas för parkering. Om en olycka skulle inträffa är det också viktigt att det går att utrymma byggnaderna från den sida som vetter bort från riksväg 46. Vid uppförande av nya byggnader, såväl som inredning av bostäder i den befintliga byggnaden bör ventilation placeras högt och på motsatt sida bort från väg 46. Vid upprättandet av detta planarbete beviljades exploatören ett tidsbegränsat bygglov för att utföra utvändiga ändringar på fasad och tak. Renovering av fasaden och taket blir klar i stort sett innan planen antas. Av den anledningen bör denna bestämmelse tillämpas för den befintliga byggnaden om den inte bedöms medföra en betydande svårighet för exploatören både tekniskt och ekonomiskt. Om dessa åtgärder vidtas bedöms den aktuella fastigheten som lämplig att använda för bostäder, med avseende på människors hälsa och säkerhet i enlighet med Plan- och bygglagen.

3.9.6 Övriga risker

Utöver riksväg 46 ansågs Frökindgårdens äldreboende vara en potentiell riskkälla på grund av att det finns en cistern med eldningsolja på denna fastighet. Eftersom förvaringen sker på långt avstånd från planområdet (ca 140 meter bort) bedömdes denna faktor inte påverka risknivåerna inom Hassla 2:78.

4. Planförslag

4.1 BEBYGGELSE

4.1.1 Utformning

Peoples Homes har, utöver ansökan om en ny detaljplan, lämnat in en ansökan om bygglov. I denna framgår att Textilfabriken ska ha i princip samma utformning som tidigare vad gäller fönstrens placering och utformning. Fasaden, och byggnadens skick i övrigt, ska rustas upp väsentligt. Den södra delen av byggnaden ska, likt den äldre delen av byggnaden, förses med sadeltak så att bebyggelsen upplevs som mer enhetlig än tidigare.

Fastighetsägaren har i dagsläget inga planer på att bygga nya byggnader på de övriga delarna av fastigheten, men på grund av eventuella framtida behov tillåter detaljplanen att ny bebyggelse kan uppföras söder om textilfabriken.

4.1.2 Planbestämmelser

I förslaget till ny detaljplan regleras följande:

B

På Hassla 2:78 används bestämmelsen ”B”, där ”B” står för bostäder. Bestämmelsen ”B” syftar endast till bostäder och boende av varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per lägenhet. Därför ska andra typer av boenden som betraktas som tillfälligt boende eller tillfällig vistelse inte medges vid bygglov. Planen medger inte heller någon form av gruppboende, t.ex. HVB-hem eller LSS-boende.

- V För att säkerställa tillskapandet av ett visst antal lägenheter samt för att utesluta risken för att lägenheterna blir för stora eller för små har en bestämmelse om andelen lägenheter införts på plankartan.

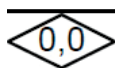
Minst 20% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras

För att dagvattnet ska kunna infiltreras i marken, och för att de boende ska få tillräckligt med vistelseytor som inte är hårdgjorda, regleras andelen hårdgjord yta. Procentsatsen baseras på en utredning framtagen av kommunens tekniska avdelning och stadsbyggnadsavdelningen, med den geotekniska undersökningen som utgångspunkt.

Största tillåtna byggnadsarea (inklusive komplementbyggnader) inom fastighet är 30 procent av fastighetsyta

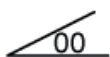
Bestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea. Exploatören kan välja hur bygggrätten ska användas inom de områden där plankartan medger uppförande av byggnader. Bestämmelsen gäller även för komplementbyggnader (garage, carport, förråd, soprum etc.)

- m Enligt den genomförda riskanalysen, ska det vid en olycka på väg 46 finnas möjlighet att utrymma byggnader från den sidan som vetter bort från vägen. Med tanke på avståndet mellan södra delarna av planområdet och väg 46 har bestämmelsen införts endast för de norra delarna av området. För att motverka negativa effekter av giftig gas vid en olycka på väg 46 har planen regleart att ventilation bör placeras högt och på motsatt sida av väg 46.
- n När ny bebyggelse och andra hårdgjorda ytor tillkommer är dagvattenhanteringen en viktig fråga. För att kommunens ledningar inte ska överbelastas behövs en yta inom fastigheten som är reserverad för fördröjning, där dagvattnet kan samlas upp innan det leds vidare till ledningsnätet. I plankartan finns därför ett område avsatt för detta ändamål.



Bebyggelsens höjd regleras genom ”högsta tillåtna nockhöjd”. Nockhöjden är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, till exempel skorstenar och antenner, räknas inte in. Den befintliga byggnaden har en

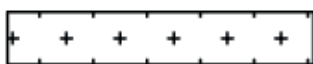
nockhöjd på strax under 10 meter. Om byggnaden rivs i framtiden och ersätts med en ny kan denna uppföras i samma höjd. På den södra delen av fastigheten tillåts ennockhöjd på 7,5 meter, vilket innebär att bebyggelse i två våningar med sadeltak kan byggas här.



Bestämmelsen reglerar den minsta vinkeln som taket kan uppföras med. Planen medger en hög nockhöjd på byggnaderna och syftet med bestämmelsen är att hindra att platta tak uppförs.



På prickad mark får ingen bebyggelse uppföras. Jämfört med tidigare detaljplan har en del av prickmarken i sydväst tagits bort, vilket innebär att en större del av fastigheten nu kan bebyggas.



På korsmark får endast komplementbyggnader uppföras, t.ex. garage, carport och förråd.

- u Bestämmelsen reserverar utrymme för upprättande av framtida ledningsrätter. Inom området finns en del VA-ledningar. Vid undanflyttning av ledningarna behöver de anläggas någon annanstans inom fastigheten. Nya ledningsrätter kan behöva upprättas på det nya läget.

4.1.3 Övrigt

En detaljplan kan reglera markens användning, men inte vem eller vilka som får vistas inom fastigheten. I detta planförslag ändras markanvändningen från ”småindustri” till ”bostäder”.

4.2 SERVICE

Ungefär 800 meter nordväst om planområdet finns en grundskola. Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 1,5 km bort. Vårdcentral finns i Falköping.

4.3 GRÖNSTRUKTUR

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom Hassla 2:78. I fastighetens sydöstra del finns dock ett antal träd som bör bevaras av estetiska skäl.

4.4 GATOR OCH TRAFIK

4.4.1 Biltrafik och parkering

In- och utfart med bil är tänkt att ske via Textilgränd. Detaljplanen möjliggör också för att en anslutning till Länsmansgatan kan anordnas.

Enligt fastighetsägarens ritningar ska Textilfabriken inrymma totalt 20 st. lägenheter. Om ny bebyggelse uppförs i söder kan även dessa tänkas innehålla ungefär 20 st. lägenheter. Med en parkeringsplats per lägenhet behöver i så fall ca 40 st. parkeringsplatser med tillhörande trafikytor ordnas, vilket motsvarar ytor på ca. 500-1000 kvadratmeter beroende på var parkeringarna placeras och hur de utformas. Ytor på 1000 kvadratmeter utgör ungefär 15 procent av fastighetens totala yta.

Med 2,5 - 4 fordonsrörelser per lägenhet och dag beräknas det att efter exploatering av den första etappen (med ca 20 lägenheter) ligger trafikflöde från planområdet på

ca 50 - 80 bilrörelser/dag och med exploatering av hela området ökar den här siffran till 100 - 160 bilrörelser/dag. Planområdet kan trafikeras både från Textilgränd och Länsmansgatan. Med tanke på den befintliga trafiken på riksväg 46 (ca 6200 trafikrörelse/dag) bedöms en sådan ökning medföra en mindre påverkan på trafikflödet på vägen. Länsmansgatan har ett mindre trafikflöde (på ca 200 trafikrörelse/dag), vilket innebär att en exploatering av området leder till en betydande trafikökning på gatan. Dock kommer den här ökningen mest att påverka den delen av gatan som ligger mellan riksväg 46 och planområdet. Båda korsningar mellan Textilgränd och väg 46, samt Länsmansgatan och väg 46 uppfyller i stort sett siktkraven enligt VGU (Vägar och gators utformning).

4.4.2 Cykel- och gångtrafik

Närmsta gång- och cykelväg är belägen öster om riksväg 46, ca 250 meter bort.

4.4.3 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på riksväg 46 (Falköpingsvägen). Härifrån avgår linje 209 och 317.

4.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.5.1 El

Falköpings Energi (FEAB) har ledningar som ansluter till fastigheten i nordost.

4.5.2 Värme

Falköpings Energi (FEAB) har inga ledningar för fjärrvärme i Kinnarp.

4.5.3 Vatten och avlopp

Väster om textilfabriken finns en anslutning till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Ledningar för omhändertagande av dagvatten ska anslutas i fastighetens sydöstra hörn. Om de ledningar som sträcker sig inom fastigheten i den södra delen ska flyttas, till exempel på grund av nybyggnation, ska de placeras inom parkmark (Kinneved 1:23) i väster.

De VA-ledningar som är dragna inom Hassla 2:78 omfattas av avtalsservitut. Om dessa behöver flyttas ska kostnaden för flytten falla på fastighetsägaren.

4.5.4 Avfallshantering

Särskilda utrymmen för avfallshantering ska tillgodoses inom fastigheten. Anordningarna bör utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

4.5.5 Elektroniska kommunikationer

Skanovas ledningar (tele) ansluts till fastigheten i nordost.

Befintliga ledningar inom/
runt planområdet:



4.6 GEOTEKNISKA FRÅGOR

Om ny bebyggelse uppförs inom fastigheten är rekommendationen att den organiska jorden grävs ur och ersätts med friktionsjord. Byggnaderna kan därefter grundläggas med kantförstyvade plattor. Vid grundläggning av källare ska denna utföras med vattentät betong upp till dräneringsledning. Vidare ska grundvattennivån inom området beaktas vid dimensioneringen av bottenplattan (mer detaljerad information finns under rubriken ”3.7 Geotekniska förhållanden”).

4.7 DAGVATTENHANTERING

Dagvatten är tillfälliga vattenflöden, till exempel regnvatten och smältvatten. På hårdgjorda ytor blir det svårt för dagvattnet att infiltreras till grundvatten och vattendrag. Enligt Falköpings kommuns dagvattenstrategi bör dagvattnet i kommunen tas omhand på, eller i nära anslutning till, den enskilda fastigheten.

Infiltrationsmöjligheten på Hassla 2:78 är i dagsläget relativt god, vilket framgår av den geotekniska undersökningen. Om ytterligare bebyggelse uppförs inom fastigheten i framtiden blir dock dagvattenhanteringen en viktig fråga, och för att dagvattenledningarna inte ska överbelastas behöver vattnet fördröjas inom fastigheten. Kommunen föreslår att fördröjningen sker i fastighetens sydöstra hörn, nära anslutningen till dagvattenledningen. För att dagvattnet ska kunna infiltreras i marken ska minst 20% av fastighetsytan vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, vilket framgår av plankartan.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 Hantering av markföroreningar

I samråd med MÖS (Miljösamverkan Östra Skaraborg) konstaterades att förekomsten av barium inte behöver utredas vidare, eftersom barium förekommer naturligt

i de sedimentära bergarter som finns i Falköping.

PAH-förekomsten i fastighetens sydvästra hörn bedöms inte kräva ytterligare utredningar. Detta då föreningen beror på att det funnits impregnerade stolpar på platsen, vilket innebär att förekomsten är mycket geografiskt begränsad.

Vid markarbeten vid den punkt där PAH påträffats, krävs en anmälan om avhjälpande enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan om avhjälpandeåtgärd ska lämnas in till miljönämnden minst sex veckor i förväg.

4.8.2 Radon

Hassla 2:78 klassas som ett högriskområde vad gäller radon. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska inom högriskområden normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande, så att högsta radonhalt inte överskrids i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats, och vidta tillräckliga skyddsåtgärder, åligger den som ska bygga. Riktvärdet för radonhalt i befintliga bostäder är 200 kBq/m³. I nya byggnader är gränsvärdet det samma, dvs. 200 kBq/m³.

Nödvändiga åtgärder ska vidtas av exploatören för att hålla radonhalter under riktvärden, både vid uppförande av nya byggnader och inredning av bostäder inom den befintliga byggnaden.

4.8.3 Översvämning

Om andelen hårdgjorda ytor ökar inom fastigheten kommer infiltrationsmöjligheterna att begränsas. För att undvika problem med marköversvämning kan man genom höjdsättning se till att inga instängda områden bildas inom fastigheten, och vägarna utanför fastighetsgränsen kan ligga lägre än själva fastighetsmarken.

4.8.4 Buller

Enligt den utredning som genomfördes av Structor finns det goda möjligheter att uppföra bostäder på Hassla 2:78 som uppfyller riktvärdena för trafikbuller, både vid fasad och vid uteplats. Eventuella balkonger bör placeras på en mindre bullerutsatt sida. Målet för trafikbuller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

4.8.5 Farligt gods

Fastigheten ligger nära riksväg 46, vilket innebär att bostadsbebyggelse kan tillåtas 35 meter från denna väg (läs mer under rubriken ”3.9 Hälsa och säkerhet”).

5. Konsekvenser

5.1 BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har gjorts i enlighet med Plan- och bygglagen, 4 kap. 34 §, och Miljöbalken, 6 kap. 11-12-13 §. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, och därför har en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Behovsbedömningen har avgränsats till frågor som kan innebära viss miljöpåverkan, alternativt utgöra andra risker vid ett genomförande av planen. Kortfattat bedöms inga riksintressen beröras. Det finns inte heller några höga naturvärden inom

planområdet, så som värdefull flora, fauna eller rödlistade arter.

För vidare information, se bilagan ”Behovsbedömning” som går att finna på falköping.se under rubriken ”Bygga, bo & miljö”.

5.2 MILJÖKONSEKVENSER - FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP. MB

I enlighet med Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas på ett lämpligt sätt. Det kan exempelvis handla om att natur- och kulturvärden ska skyddas. Enligt kommunens naturvårdsprogram finns det inga naturvärden inom eller i anslutning till planområdet. Ur detta perspektiv kan Hassla 2:78 därför anses lämpligt för bostadsändamål.

5.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormer ska ses som de högsta förorenings- eller störningsnivåerna som människor och miljö tål. En detaljplan får inte medföra till att en norm överskrids. Risken för överskridande av miljö kvalitetsnormer i Falköpings kommun bedöms generellt som låg, och det aktuella planförslaget bedöms inte medföra till ett överskridande av normerna.

5.4 SOCIALA KONSEKVENSER

5.4.1 Barn

Barn är individer i åldrarna 0-18 år. Eftersom planförslaget föreslår markanvändning i form av bostäder är det troligt att barn kommer att vistas eller bo på Hassla 2:78 i framtiden. Att fastigheten ligger nära riksväg 46 kan ses som en nackdel ur ett barnperspektiv med tanke på mängden tunga transporter. Av denna anledning är det särskilt viktigt att vistelsemiljön på den södra delen om den befintliga byggnaden utformas med hänsyn till barn. Ytterligare en nackdel ur ett barnperspektiv är att gång- och cykelvägarna är belägna relativt långt ifrån planområdet. En fördel är dock att det finns skolor inom ett ganska kort avstånd.

5.4.2 Jämställdhet

Jämställdhet handlar om att män och kvinnor ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Förslaget att använda Hassla 2:78 för bostäder bedöms i sig inte påverka jämställdheten. Dock kan bristerna vad gäller gång- och cykelmöjligheter och utbudet på kollektivtrafik försvåra livssituationen för de individer som inte har möjlighet att använda bil.

5.4.3 Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö rekommenderas få en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

5.4.4 Hushållssammansättning

Hushållssammansättningen i närområdet är blandad och består av både villor och flerbostadshus. Ett genomförande av planförslaget skulle på så vis inte bidra till en avsevärd skillnad vad gäller bostadsvariationen i närområdet.

5.5 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Planförslaget innebär att fastigheten Hassla 2:78 övergår från användningen ”små-industri” till ”B” (bostäder).

6. Genomförande

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 Tidsplan för genomförandet

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2016, 1:a kvartalet, samråd om detaljplanen

2016, 1:a kvartalet, granskning av detaljplanen

2016, 2:a kvartalet, antagande av detaljplanen

2016, 3:e kvartalet, utbyggnad kan vid behov inledas

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

6.1.2 Ansvarsfördelning

Fördelningen av ansvaret för planens genomförande uppdelas enligt nedan:

Fastighetsägare/Exploator: Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark.

Kommunen: Anslutning till det allmänna va-ledningsnätet.

Falbygdens Energi AB: Anslutning till elnätet.

Odefinierat ansvar: Anslutning till tele- och datakommunikationsnät.

6.1.3 Huvudmannaskap

Inom detaljplanen förekommer ingen allmän plats.

6.1.4 Avtal

Falköpings kommun har under 2015 träffat avtal om planläggning (plankostnadsavtal) med Peoples Homes AB. Fullgjord betalning innebär att kommunen inte har rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.2 FASTIGHETSFRÅGOR

6.2.1 Fastighetsägare

Planområdet berör den av exploatorn ägda fastigheten Hassla 2:78.

6.2.2 Allmän platsmark

Inom detaljplanen förekommer ingen allmän platsmark.

6.2.3 Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av de fastigheter som räknas upp under 6.2.1.

6.2.4 Rättigheter

De rättigheter som berörs redovisas i fastighetsförteckningen. I fastighetsförteckningen redovisas inte hyresrätt för lokaler Falköpings kommun upplåtit inom området.

De VA-ledningar som är dragna inom Hassla 2:78 omfattas av avtalsservitut (16-IM2-65/2183.1 och 16-IM2-65/2304.1). Det innebär att utan kommunens godkännande får exploitören inte flytta ledningarna eller utföra någon förändring som begränsar kommunens möjlighet för att komma åt sina ledningar. Om dessa behöver flyttas ska kostnaden för flytten falla på fastighetsägaren.

6.2.5 Förändring av fastighetsindelningen

Ingen förändring av fastighetsinbildning är aktuell i det här planarbetet.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnaderna för planering. Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören.

6.3.2 Inlösen och ersättning

Inlösen av allmän plats förekommer inte i den här detaljplanen.

6.3.3 Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer i den här detaljplanen.

6.3.4 Övriga kommunala avgifter och taxor

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för: bygglov, nybyggnadskarta och utstakning. Avgift för detaljplan skall inte tas ut eftersom plankostnadsavtal träffats mellan kommunen och exploitören.

6.3.5 Andra avgifter och taxor

Den som köper mark inom planområdet får stå för kostnaderna för fastighetsbildning, lagfart m.m.

6.3.6 Anslutningsavgift för vatten och avlopp

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

Falköping, 2016-04-13

Bodil Lorentzon, Planarkitekt

Soroosh H Rad, Planarkitekt