



Planbeskrivning

Detaljplan för Anneborg 1:6 m.fl. -
Hildasro

Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
2020/00076
ANTAGEN BN § 192, 2021-12-15
LAGA KRAFT 2022-01-10

Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning och eventuella bilagor.

Medverkande

Oskar Sandberg, Planarkitekt

Märta Gahm, Planarkitekt

Erik Engström, Planarkitekt

Olof Halvarsson, Planarkitekt (plankonsult Radar arkitektur & planering AB)

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Länsstyrelsens yttrande angående undersökning av betydande miljöpåverkan
- Skuggstudie
- Trafikbullerberäkning

Justeringar

Till granskningen gjordes justeringar angående bedömning om planområdets översvämningsrisker samt bullerpåverkan har utvecklats. Beskrivning av hur planområdet förhåller sig till de nationella miljömålen har lagts till. U-områdets sträckning har justerats. I övrigt har redaktionella justeringar genomförts.

Till antagande har trafikbullerberäkningar tagits fram. Resultatet av utredningen har inneburit att en planbestämmelse angående att en bullerskyddad uteplats måste uppföras har tillkommit. Till antagande har även kapitel 4 avseende avtal kompletterats med information gällande aktuella avtal relaterade till ledningar i kommunalt ägd mark. I övrigt har redaktionella justeringar genomförts.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	8
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	8
2.2 BEBYGGELSE.....	9
2.3 GATOR & TRAFIK.....	13
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	16
2.5 SOCIAL STRUKTUR	19
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	20
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	24
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	25
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	28
3. KONSEKVENSER.....	32
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	32
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	32
3.3 NATIONELLA MILJÖMÅL	33
3.4 RIKSINTRESSEN.....	33
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	34
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	35
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	35

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 23 september 2020, § 113, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Anneborg 1:6 m.fl. Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen..



Figur 1. Översiktsbild. Röda markeringen visar planområdets läge.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostad, vård, kontor samt tillfällig vistelse. Planen möjliggör att byggnader för ändamålen B- Bostäder, D- Vård, K- Kontor och O- Tillfällig vistelse kan uppföras till en nockhöjd om 9 meter på fastigheten Anneborg 1:6, samt del av fastigheterna Jättene 33:6 och Friggeråker 25:8. Detaljplanen säkerställer att befintliga träd med naturvärden inom fastigheten Anneborg 1:6 kan bevaras. Detaljplanens huvuddrag innebär en förtätning i de nordvästra delarna av Falköpings tätort på mark som tidigare inte har varit planerad samt har varit planlagd för PARK.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Standardförfarande



Figur 2. Bild som visar processtegen enligt standardförfarande. Röda markeringen visar vart i processen som denna detaljplan befinner sig.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Jättene i norra delen av Falköpings tätort.



Figur 3. Ortofoto över området. Planområdets ungefärliga läge markeras med röstreckad linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 12 500 kvadratmeter.

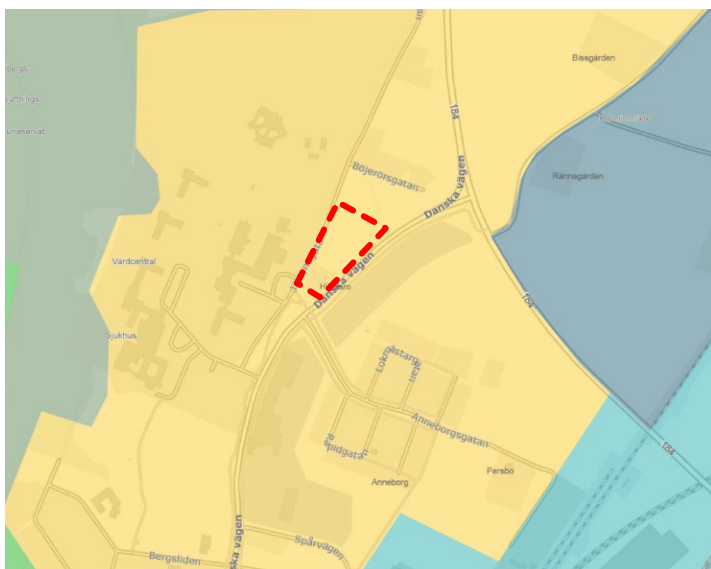
Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

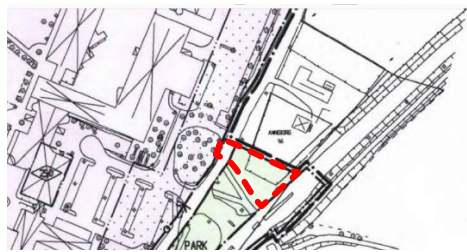
Det föreslagna planområdet omfattas av användningen tätort i översiktsplan 2017- 2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, §44. Inom tätort är markanvändningar som är förenliga med en tätare stadsstruktur tillåtna, det skulle kunna vara bostäder, kontor, gator, parker eller liknande. Då detaljplanen har som syfte att möjliggöra bland annat bostäder och kontor är planförslaget att se som förenligt med gällande översiktsplan. Röda streckade linje nedan visar planområdets ungefärliga läge.



Figur 4. Utdrag ur den gällande översiktsplanen. Röd streckade linjen visar planområdets ungefärliga utbredning. Den gula färgen markerar tätort. Ljusblå färgen är verksamheter, mörkblå är framtida verksamheter och att den gröna är natur.

Detaljplan

Stora delar av planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan. Den södra delen av planområdet omfattas av detaljplanen Trollet 4 m.m. från 1998 där genomförandetiden har gått ut. Ytan där denna detaljplan föreslås är allmän platsmark PARK i den nu gällande detaljplanen, se nedan utsnitt vilket område som berörs.



Figur 5. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Röd streckade linjen visar den mindre del av den gällande detaljplan som berörs av den detaljplan som nu tas fram. Övrig del av planområdet omfattas inte av en gällande detaljplan.

På fastigheten Anneborg 1:6 finns en lägenhetsmodul som har uppförts med ett tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla den 1 februari 2023 och lägenhetsmodulen planeras att tas ur bruk.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

Falköpings kommun avser att slå samman två befintliga LSS-boenden i ett nybyggt större boende. Då marken är lokaliserad nära Falköpings sjukhus har marken även prövats för andra användningar som bedöms lämpliga i området. Förslaget möjliggör dels ny byggnad för LSS-boende men även för framtida utveckling av fastigheten. Förslaget innebär även möjlighet att uppföra byggnader på fastigheten Anneborg 1:6, där lägenhetsmodulen som står på tillfälligt bygglov idag finns, och på del av fastigheten Jättene 33:6 vilket är söder om fastigheten Anneborg 1:6. Illustrationen nedan visar förslag till fastighetsindelning för alla de berörda fastigheterna inom planområdet. Användningarna för alla de byggnader som föreslås är bostad, vård, kontor eller tillfällig vistelse. Illustrationen nedan visar en fullt utnyttjad byggrätt.



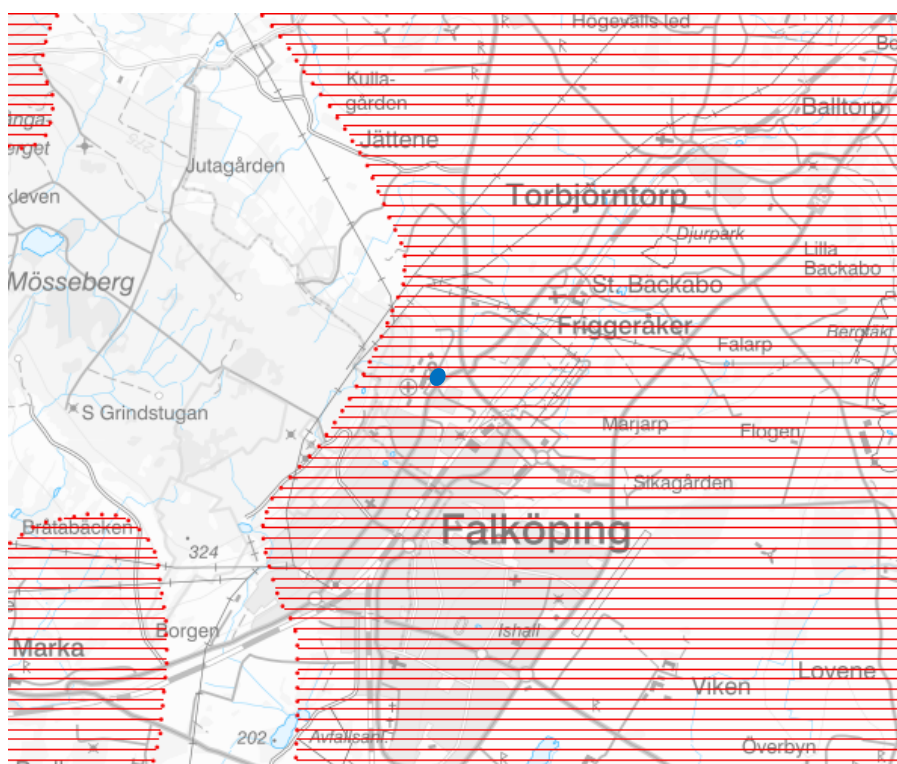
Figur 6. Illustrationskarta.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövården

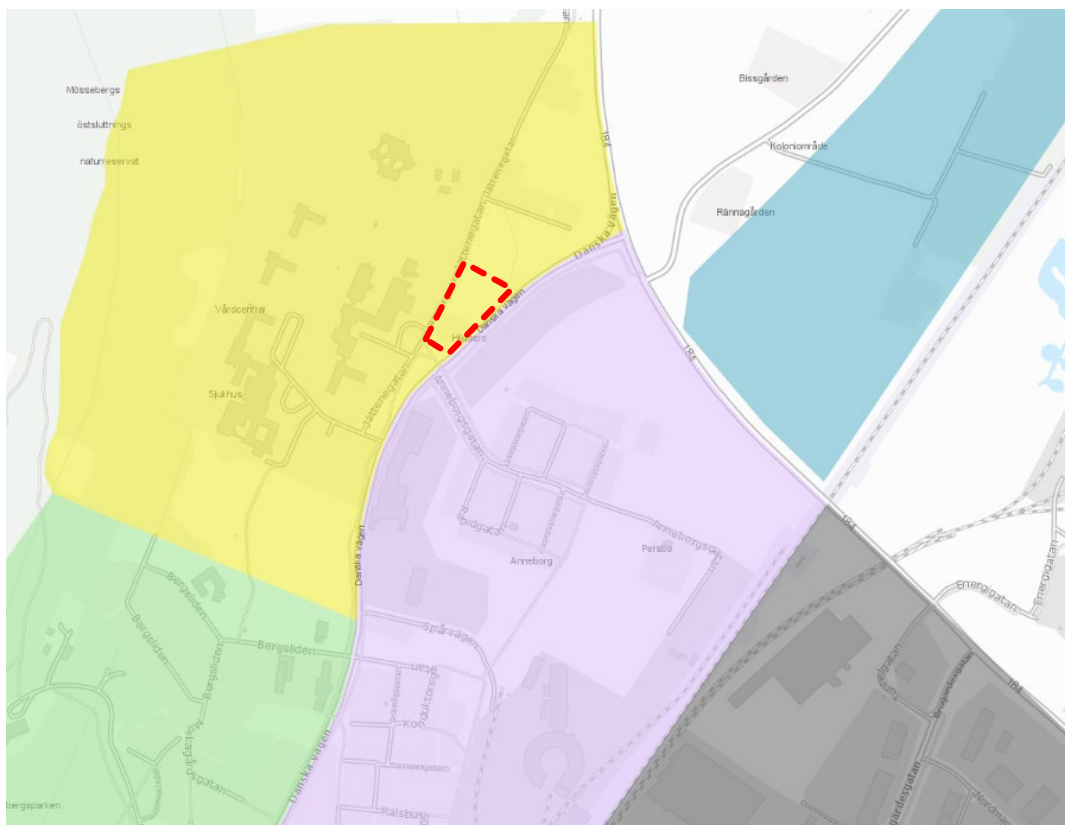
Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet, vilket hela Falbygden utgörs av. Falbygden är av riksintresse då den uppvisar en lång kontinuitet av bebyggelse med forntida gravar, gravfält, bybildningar med medeltida kyrkor och ett stort inslag av ett ålderdomligt kulturlandskap. Det stora antalet gånggrifter är unikt för landskapet och har i hög grad kommit att prägla den arkeologiska synen på området.



Figur 7. Kartan ovan illustrerar gränser för riksintresse för kulturmiljövård (röd skraffering). Blå markering visar planområdets läge i förhållanden till riksintresset. Bildkälla: Boverket.

I samband med att den gällande översiktsplanen togs fram togs det även fram en rapport för redogörelse och ställningstagande – riksintressen för kulturmiljövården i Falköpings kommun inom Falköpings tätort, WSP 2016-10-12. Enligt utredningen så är detta område utpekade med lokalt bevarandevärde vilket primärt har med bebyggelsen inom sjukhusområdet att göra. Sjukhusanläggningen har de senaste decennierna till viss del byggts om och byggts till och enstaka byggnad har rivits. Att sjukhusmiljöer byggs om och byggts till är något som sker frekvent och således kan denna framtagna detaljplan också ses som överensstämmande med karaktären för området. Institutionsprägnen är idag tydligare med sammankopplade byggnader och mer hårdgjorda ytor mellan byggnaderna. Men karaktären har till viss del bevarats och är väl värd att värna.

Kommunens uppfattning innebär att riksintresset inte är ett hinder för en normal utveckling av bebyggelse och bedömningen är att denna detaljplan inte påverkar riksintresset negativt.



Figur 8. Utdrag ur kulturmiljöutredning. Röda markeringen visar planområdet ungefärliga läge. Den gula färgen indikerar att det är lokalt bevarandevärde.

Stads- & landskapsbild

Planområdet avgränsas till väster av Jättenevägen. I norr avgränsas planområdet av en ej utbyggd detaljplan för bostäder. I öster avgränsas planförslaget av Danska vägen och i söder av den befintliga gång- och cykelvägen. Omkringliggande bebyggelse inom sjukhusområdet är av varierande storlek och höjd. Inom planområdet finns en befintlig lägenhetsmodul på fastigheten Anneborg 1:6. I övrigt består marken av träd, gräs samt jordbruksmark.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövärden

Förslaget innebär att bebyggelsen inom fastigheterna Anneborg 1:6, Jättene 33:6 och Friggeråker 25:8 som högst tillåts uppföras med en nockhöjd om 9 meter. Utsikten mot Mössebergs östsluttning från väg 184 bedöms inte påverkas negativt av den framtagna detaljplanen då höjden på byggnaderna som föreslås är begränsade i höjd. Bilderna nedan visar hur byggnad på planområdets norra del där störst exploatering möjliggörs uppfattas från väg 184 i förhållande till omgivande bebyggelse.



Figur 9. Bilden visar hur planområdet uppfattas från 184 utan den föreslagna bebyggelsen.



Figur 10. Bilden visar hur planområdet uppfattas från väg 184 med den föreslagna bebyggelsen. Streckade röda linjen visar en maximalt utnyttjad byggrätt.

Stads- & landskapsbild

Planförslaget medför att det kan tillkomma fler byggnader. Höjden på byggnaderna är dock så pass låg att den inte bedöms påverka stadsbilden. Detaljplanen säkerställer att befintliga träd med naturvärden inom planområdet bevaras.

Placering

Byggnader ska inte placeras inom prickad mark och byggnader ska placeras minst 4 meter från framtida fastighetsgränser. Befintliga träd med naturvärden inom Anneborg 1:6 bevaras. Mot Jättenegatan och plangränsen i norr föreslås 6 respektive 7 meters prickmark (byggnad får inte uppföras). Detta för att säkerställa att gaturummet är i likhet med den gällande detaljplanen norr om planområdet samt för att minska skuggningspåverkan på framtida fastigheter på den gällande detaljplanen norr om planområdet. För komplementbyggnader regleras att garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden regleras genom att största byggnadsarea är 30% per fastighet för en och tvåbostadshus. Största byggnadsarea för övrig tillåten byggnation är 25% per fastighet.

Utformning & volymer

Utformningen av byggnader föreslås inte regleras specifikt men byggnaders höjd regleras till en högsta nockhöjd om 9 meter. För en- och tvåbostadshus regleras även en byggnadshöjd för komplementbyggnader om 3 meter.

Skuggning

Planförslaget bedöms inte ge någon skuggpåverkan på omgivande fastigheter då höjden på de byggnader som föreslås är begränsad. För att studera skuggpåverkan på marken norr om planområdet som är planlagd men ej utbyggd har en enklare skuggstudie genomförts. Skuggstudien har tagits fram med programmet Svisualizer. Syftet är att undersöka den skuggbildning som kan uppstå i samband med att planen bebyggs vid vårdagjämning. Byggrätten tillåter byggnader som har en nockhöjd om 9 meter. Enligt förslaget nedan är området som får förses med byggnad till fullo fylld för att visa på skuggningspåverkan oavsett placering av de framtida byggnaderna. Hela området tillåts dock inte bebyggas. I norr är det 7 meter bred prickmark (mark som inte får bebyggas) mot plangränsen för att minska den förväntade skuggpåverkan från planområdet.

Det finns idag inga tydliga riktlinjer för hur mycket solbelysning respektive begränsningar i tillåten skuggning utan det ska bedömas utifrån platsens förutsättningar. Det innebär att i en tät stad går det att förvänta sig mer skuggning än vad som är att förvänta sig vid byggnation på ren landsbygd. Boverket presenterade dock 1997 skriften Solklart där vissa stöd kan tas. Det som rekommenderas i skriften är att bostaden (inomhus) samt närmiljöns lektytor och sittplatser på vår-/höstdagjämning ska belysas minst fem timmar mellan kl 09:00 och kl 17:00. Detta är inte att se som lagkrav utan endast som ett riktmärke.

Nedanstående bilder visar den förväntade skuggpåverkan norr om planområdet under eftermiddagen, under förmiddagen bedöms inte någon skuggpåverkan ske norrut. Övriga omgivande fastigheter bedöms inte påverkas av skuggning. Viss skuggpåverkan kan ske på framtida fastigheter norr om planområdet, framförallt från kl 15 vilket bilderna nedan visar. Då skuggningen förväntas ske från det klockslaget är bedömningen att rekommendationerna angående solljus kan följas.



Figur 11. Bilderna visar utdrag från den enklare skuggstudie som tagits fram. Bilden till vänster är kl 15 och bilden till höger är kl 17 vid vårdagjämning. De bilder som visas är från de klockslag där bedömningen är att skuggpåverkan är som störst på den planlagda marken norr om planområdet.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Jättenegatan saknar gång- och cykelväg längs med planområdet, närmaste gång och cykelväg är cirka 200 meter söderut, denna har dock goda kommunikationsmöjligheter vidare ut i tätorten.

Biltrafik

Planområdet angörs från söder via Jättenegatan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats heter Sjukhuset Falköping och är belägen söderut på Danska vägen cirka 350 meter från planområdet. Från hållplatsen går ett flertal busslinjer, tillgängligheten för kollektivtrafik bedöms därför som god. Falköpings resecentrum ligger cirka 1,8 kilometer söder om planområdet.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser för lägenhetsmodulen finns inom angiven fastighet. I övrigt finns inte några befintliga parkeringsplatser inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör att den befintliga gång- och cykelbanan som idag slutar söder om planområdet kan byggas ut vilket medför att de föreslagna fastigheterna blir anslutna till ett kommunalt gång- och cykelvägnät

Biltrafik

Biltrafiken bedöms inte få någon nämnvärd påverkan av den framtagna detaljplanen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms inte få någon nämnvärd påverkan av den framtagna detaljplanen.

Parkeringsplatser

Kommunens parkeringspolicy ställer i detta område, zon 2, krav på cykelparkering enligt följande för de användningar som föreslås. För småhus finns ingen riktlinje då cykelparkering bedöms kunna ordnas på tomt.

Bostäder	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	28,3	3,3
Flerbostadshus, per bostad	2,6	0,3
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	33	6
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	1,7	0,3
	P-tal verksamma/ 1 000 m² BTA	P-tal besökande/ 1 000 m² BTA
Kontor	9,5	
Vård	Särskild utredning krävs.	
Tillfällig vistelse	Användningen finns inte upptagen i parkeringspolicyen. Parkeringsbehov kan variera beroende på vad det är för verksamhet som föreslås. En särskild utredning bör tas fram vid bygglovsskedet.	

För bilparkering gäller följande inom zon 2.

Bostäder	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	8,4	1,1
Flerbostadshus, per bostad	0,8	0,1
Enbostadshus, egen uppställning	1,6	0,1
Enbostadshus, gemensam uppställning	1,3	0,1
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	9,8	2

	P-tal verksamma/ 1 000 m ² BTA	P-tal besökande/ 1 000 m ² BTA
Kontor	11,6–22,1	1,2–2,1
Vård	Särskild utredning krävs	
Tillfällig vistelse	Användningen finns inte upptagen i parkeringspolicyn. Parkeringsbehov kan variera beroende på vad det är för verksamhet som föreslås. En särskild utredning bör tas fram vid bygglovsskedet	

På den norra delen av fastigheten Jättene 33:6 samt på del av Friggeråker 25:8 är den totala kvartersmarken ca 6 300 kvadratmeter. Då planen generellt reglerar att 25 % byggnadsarea per fastighet får uppföras eller 30 % per fastighet för en- och tvåfamiljshus så innebär det att planen möjliggör en byggrätt på ca 1 575 kvadratmeter byggnadsarea för flerbostadshus eller 1 890 kvadratmeter för en- och tvåfamiljshus. I och med att möjligheten finns att uppföra byggnader i 2 våningar genom den nockhöjd som föreslås bedöms det innebära att ca 3 100 kvadratmeter BTA kan uppföras vid en fullt utbyggd detaljplan. Detta skulle innebära att ca 30 st (9,5*3,1) bilparkeringsplatser samt ca 98 st (31,6*3,1) cykelparkeringsplatser hade krävts för flerbostadshus i enlighet med parkeringspolicyn. Detta är det som illustreras i illustrationskartan. Möjlighet finns även att del av parkeringsanläggningarna kan uppföras som carport eller garage. Det LSS-boende som föreslås initialt är ca 1 000 BTA. Om 1 000 BTA ska uppföras ställs krav på att ca 31 cykelparkeringsplatser samt ca 10 bilparkeringsplatser uppförs, detta bedöms kunna uppföras inom den föreslagna fastigheten.

För fastigheten Anneborg 1:6 och den södra delen av fastigheten Jättene 33:6 illustreras en- och tvåfamiljshus i illustrationskartan. Parkeringspolicyn ställer då krav på att minst 1,7 parkeringsplatser per fastighet ska uppföras. Vid bygglov ska den vid tidpunkten gällande parkeringspolicy användas.

Parkeringspolicyn möjliggör att mobilitetsåtgärder kan göras för att minska behovet av antalet bilparkeringsplatser. Det är exploatören som är ansvarig för att visa hur ett lägre bilinnehav och andel bilresor kan uppnås i ett specifikt projekt. En utförlig beskrivning av vilka åtgärder som planeras och eventuella avtal ska redovisas i bygglovsskedet. Det är Falköpings kommun som avgör om åtgärderna är tillräckliga för att ge en reduktion av parkeringstalen.

2.4 Grönstruktur

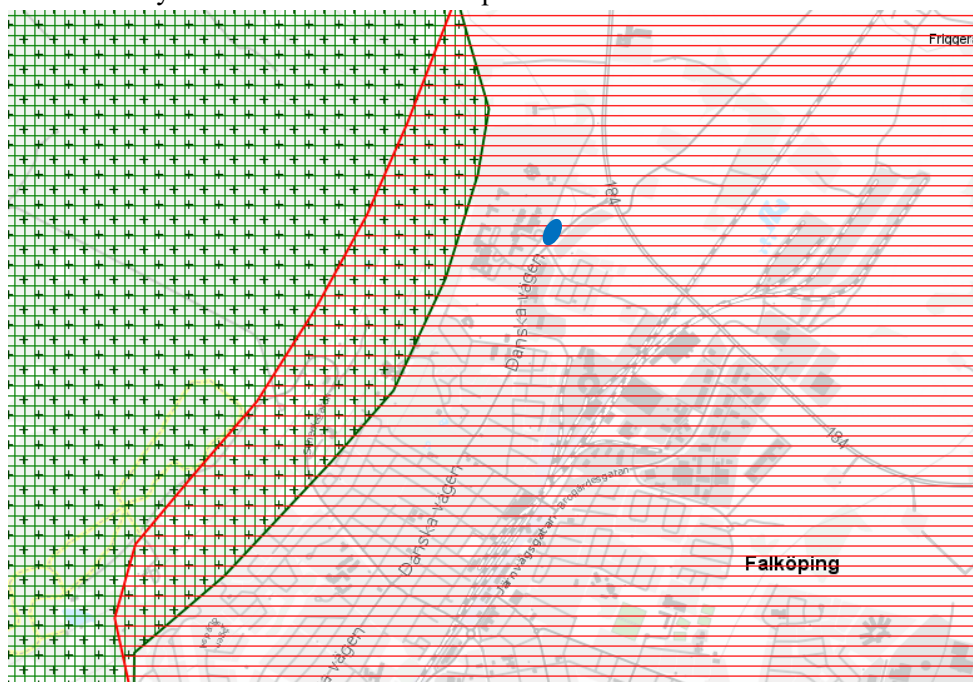
Förutsättningar

Park- & vattenområden

Inom fastigheten Anneborg 1:6 där lägenhetsmodulen är belägen finns ett antal träd bl.a. ett kastanjeträd. Norra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark. I övrigt finns inte några park- och vattenområden inom planområdet.

Naturområden

Inom planområdet finns ca 0,7 hektar jordbruksmark som inte är planlagd sedan tidigare. I närheten av planområdet finns naturreservat Mössebergs östsluttning som både är naturreservat och utgör riksintresse för naturvård. Det finns befintliga och högre bebyggelse mellan de skyddade naturområdena och planområdet.



Figur 12. Kartan ovan illustrerar gränser för riksintresse naturvård och friluftsliv samt naturreservat (grön markering). Röd skraffering är riksintresse kulturmiljövård vars påverkan beskrivs i kapitlet Konsekvenser under rubriken Kulturmiljö. Blåa markeringen visar planområdets läge i förhållande till riksintressena och naturreservatet.

Lek & rekreation

Det finns inga områden för lek och rekreation inom planområdet.

Avstånd till närmsta grönyta

Det närmaste större grönområde är Mössebergs naturreservat som ligger ungefär 500 meter väster om planområdet.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster vilket innebär att en utgångspunkt till nyttan av grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. De värden som redovisas är mätbara och ekonomiska effekter av grönytorna. Grönytefaktorn beräknas som ett genomsnittligt värde för fastighetens yta och bildar därför ett värde mellan 0 och 1. Gräsytor, ytor för dagvattenhantering, träd, buskar och annan grönska ger högre värde än hårda ytor som exempelvis asfalterade ytor.

Planområdet innehåller idag en kommunalägd gata i form av gatumark på Jättenegatan, som enbart är hårdgjord och har därmed en grönytefaktor på 0,0. Viss befintlig bebyggelse finns inom planområdet på fastigheten Anneborg 1:6. Övrig mark består antingen av jordbruksmark eller annan mindre vegetation. Sammantaget bedöms grönytefaktorn vara 0,88 för planområdet innan någon exploatering uppförs.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål. De reglerande tjänsterna påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering. De kulturella tjänsterna är de som ger upplevelsevärden och de stödjande tjänsterna är de som skapar förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom området finns det försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster. De finns i form av åkermark och växtlighet (träd) som hanterar dagvatten, bidrar till grundvattentäkter, renar luften, minskar bullerpåverkan, bidrar till rekreation och estetik, utgör värdefulla naturtyper samt utgör en viss barriär mot verksamheterna söder om området och infrastrukturen i väster. Det finns naturvärden i två större träd inom fastigheten Anneborg 1:6 samt värden, eller potentiella värden, i diket utmed Danska vägen. Diket tillhör området för gata/väg men planläggs som NATUR trots att dess funktion främst är att avvattna Danska vägen. På detta sätt säkerställs att kommunen ansvarar för skötseln av diket och därigenom kan värdena bevaras. Tillkommande vatten i diket från avvattning av planområdet är inte något negativt för de signalarter som finns i diket. Se figur 12 nedan som illustrerar var det finns ekosystemtjänster inom planområdet.

Delar av diket längs Danska vägen gränsar mot jordbruksmark och omfattas således av biotopskydd. Området planläggs som natur och dispensansökan behövs därför inte.



Figur 13. Ljusblåa markeringar visar viktigaste områdena ur ekosystemtjänstsynpunkt inom planområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med lila streckad linje.

Planområdet, liksom resterande delar av Falköpings tätort, ingår i två grundvattenförekomster; Falköping Kalksten och Falköping-Skövde. Dessa har båda god kvantitativ status men Falköping Kalksten har inte god kemisk status eftersom SGU:s riktvärden för bekämpningsmedel överskrids. Dagvatten från planområdet hanteras främst genom dagvattennätet i området och mycket lite vatten infiltreras därmed till grundvattenförekomsterna.

Planförslag & konsekvenser

Park- och vattenområden

Planförslaget säkerställer att träd med naturvärden bevaras. I övrigt anses inte planen påverka några park- och vattenområden.

Naturområden

Planförslaget bedöms inte påverka några utpekade naturområden.

Lek och rekreation

Platser för att lek och rekreation finns möjlighet att uppföra inom den föreslagna kvartersmarken. Förslaget innebär inte att nya allmänna platser för lek och rekreation skapas.

Avstånd till närmsta grönyta

Planförslaget innebär ingen förändring.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn har beräknats för all mark inom planområdet. Planområdet omfattar cirka 12 500 kvadratmeter varav cirka 6 200 kvadratmeter är hårdgjorda ytor genom antingen byggrätt och tillhörande parkering eller av gata. Övriga ytor bedöms inte bli hårdgjorda. Inom den icke-hårdgjorda marken finns befintliga träd, gräs och mindre buskar. Möjlighet finns att uppföra ytterligare vegetation inom den mark som inte antas bli hårdgjord. Sammanlagt innebär det att planområdet kommer att ha en grönytefaktor om 0,49 om planförslaget genomförs.

Ekosystemtjänster

Vid genomförandet av detaljplanen kommer framförallt ekosystemtjänsten för matproduktion att påverkas negativt, då exploatering på jordbruksmark gör att marken förlorar sina egenskaper och inte går att återskapa som åker igen. Ianspråktagandet av jordbruksmark diskuteras vidare under kapitel 2.6 – Jordbruksmark.

För att skydda de ekosystemtjänster som är kopplade till träden inom fastigheten Anneborg 1:6 reglerar planförslaget att dessa träd ska bevaras. De signalarter som finns inom diket vid Danska vägen kan bevaras genom att det området planläggs som allmän plats NATUR.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen form av service förutom den lägenhetsmodul som står på tidsbegränsat bygglov. Området försörjs i dagsläget inte av någon kollektivtrafik utan närmaste busshållplats finns cirka 350 meter från planområdet. Från hållplatsen går ett flertal busslinjer, tillgängligheten för kollektivtrafik bedöms därför som god. Falköpings resecentrum ligger cirka 1,8 kilometer söder om planområdet. Inom planområdet finns det heller ingen gång- och cykelväg. I nuläget finns ingen mötesplats i planområdet eller närområdet, däremot finns stora möjligheter till rekreation vid Mösseberg som ligger i nära anslutning till planområdet

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder och säkerställer att boendeformen LSS kan finnas på platsen. Platsen är delvis segregerad från andra boendemiljöer då det inte finns bostäder i direkt närhet till planförslaget. Däremot finns det en- och tvåbostadshus strax norr om planområdet. Planen är av begränsad omfattning och har begränsade påverkansmöjligheter. En ny gång- och cykelväg kan bidra till att fler resor sker till fots eller med cykel istället för med bil. Det finns också förutsättningar för ett enklare vardagsliv med närhet till kollektivtrafik. En innergård och gemensamma utrymmen och uteytor föreslås skapas. Planen skapar inga nya miljöer för specifikt barn eller bedöms medföra att suicidrisken ökar. Detaljplanen medför inte att det skapas platser där människor sällan vistas utan någon form av insyn exempelvis under broar, skogspartier eller avskärmade platser.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Det finns inga stenmurar inom planområdet.

Skyddade arter

I diket utmed Danska vägen har det påträffats signalarter, som bedömts ha visst naturvärde (klass 4) enligt kommunens översiktliga naturvärdesinventering.

Känsliga vattenmiljöer

Inga känsliga vattenmiljöer bedöms påverkas av planförslaget.

Träd

Inom fastigheten för lägenhetsmodulen finns befintliga träd av arterna alm och hästkastanj. Träden har inte något skydd men föreslås skyddas vid framtagandet av detaljplanen.

Jordbruksmark

Inom planområdet finns jordbruksmark, dock är det en begränsad omfattning och området är att betrakta som en lucktomt i stadens utkant där det finns bebyggelse (och planlagd mark) på alla håll runt planområdet.

Enligt Länsstyrelsen Västra Götalands Läns karttjänst, omfattas området av ett 'Regionalt värdefullt odlingslandskap'. Planområdet är omringat av bebyggelse och vägar samt avgränsas av befintliga strukturer vilket gör att jordbruksmarken inte är sammanhängande med andra större produktionsarealer.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen och vid markarbete ska arbetet genast upphöra om föremål som bedöms ha tillkommit före 1850 påträffas, samt att Länsstyrelsen ska kontaktas.

Planförslag & konsekvenser

Stenmurar

Inga stenmurar påverkas.

Skyddade arter

De påträffade signalarterna påverkas inte genom den framtagna detaljplanen då område där de påträffats föreslås ha användningen NATUR.

Känsliga vattenmiljöer

Inga känsliga vattenmiljöer bedöms påverkas.

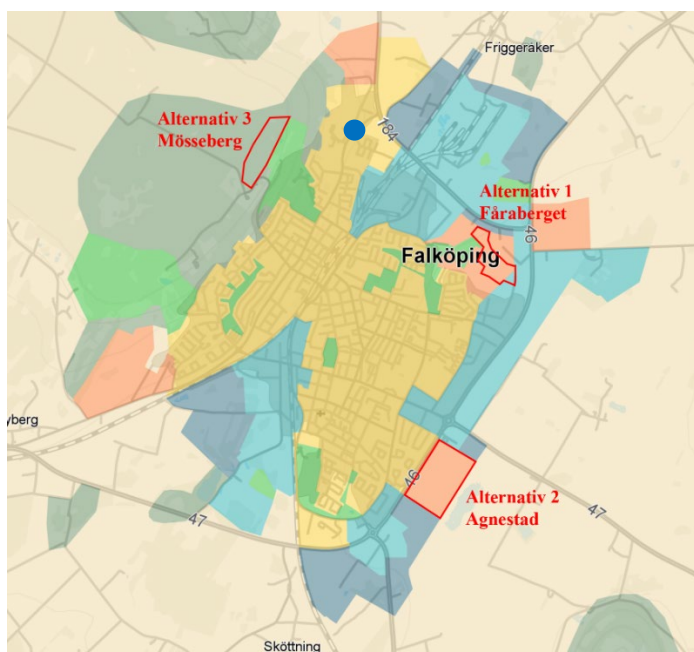
Träd

De befintliga större träden inom Anneborg 1:6 skyddas genom planbestämmelser, trädens rötter ska beaktas vid markarbeten. Möjligheten att uppföra nya träd eller annan vegetation i anslutning till det föreslagna LSS-boendet bedöms vara goda varför det finns möjlighet att öka andelen grönska.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det finns ingen tydlig definition på vad som räknas som brukningsvärd jordbruksmark och inte heller vad som räknas som ett väsentligt samhällsintresse, det är upp till kommunen att väga allmänna intressen mot varandra.

Vid framtagandet av översiktsplan 2017-2030, har Falköpings kommun strategiskt tittat på lokalisering av olika användningsområden i och kring de olika tätorterna i kommunen. Översiktsplanen har pekat ut flera områden kring Falköpings tätort som är lämpliga för framtida tätortsutbyggnad. I översiktsplanen har de utpekade platsernas förutsättningar beskrivits och utifrån dessa har intentioner för de framtida detaljplanerna tagits fram. I alternativredovisningen har tre områden kring Falköpings tätort utretts. Det område som denna detaljplan berör finns inte med i alternativutredningen då bedömningen är att det är ett så pass litet område som dessutom är utpekat som tätort i gällande översiktsplan.



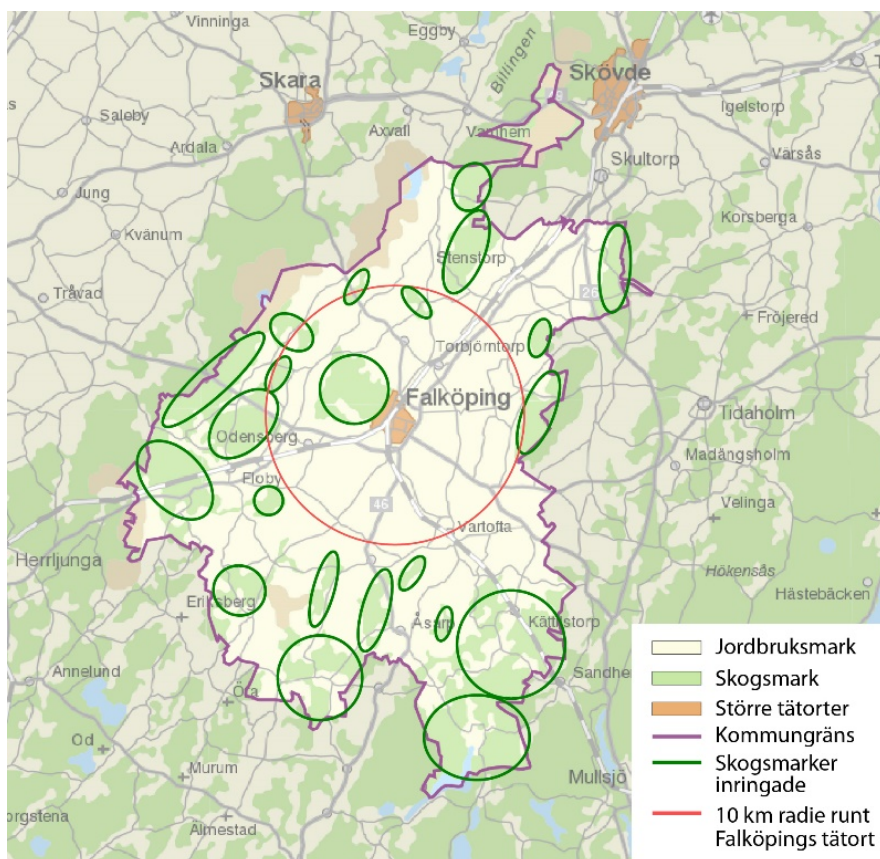
Figur 14. Kartan ovan visar vilka områden kring Falköpings tätort som utretts för placering av större bostadsområden. Planområdets läge markeras med den mörkblå markeringen.

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsrapport (2017-2018) ligger Falköping bland de 255 kommunerna som lider av underskott på bostäder. Att möjliggöra för boende i form av LSS, samt ytterligare två mindre fastigheter i direkt anslutning till Falköpings tätort bedöms därav

vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att minska bostadsbristen i kommun. Det bedöms även vara ett väsentligt samhällsintresse då hela kommunen gynnas av att tätorterna utvecklas. Det bedöms finnas en större efterfrågan på bostäder i Falköpings tätort än i de andra tätorterna varpå kommunen bedömer det som ett större samhällsintresse att bygga bostäder i just Falköping.

Området är placerat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och omgärdas av större infrastrukturer. Detta gör att området ses som en naturlig del av Falköpings utveckling och som en del av förtätningen av staden. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör också att jordbruksmarken inte är sammanhängande med större produktionsarealer.

Inom Falköpings kommun finns förutom Mösseberg, flera skogsområden som med hänsyn till ianspråktagande av jordbruksmark skulle tänkas mer lämpliga för placeringen av denna detaljplan. Dessa skogsområden ligger dock mycket längre ifrån Falköpings tätort och att placera denna typ av boende inom något annat skogsområde längre ifrån tätorten, anses inte vara lämpligt. Detta eftersom helt ny infrastruktur behöver dras till ett område i skogen och den service som erbjuds i Falköpings tätort inte längre kommer kunna nyttjas på ett lika effektivt sätt av de framtida boende i området. Från en allmän synpunkt anses det väsentliga samhällsintresset alltså inte kunna tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att något annat skogsområde längre ifrån Falköpings tätort tas i anspråk.



Figur 15. Kartan ovan visar vilka områden i kommunen som består av jordbruks-/skogsmark och en radie på 10 km runt Falköpings tätort.

Sammantaget görs bedömningen att denna detaljplan är lämpad för bostäder då det bedöms ha mindre påverkan på miljön än de områden som beskrivits ovan. Trots att placeringen tar jordbruksmark i anspråk finns inget bättre alternativ för att uppnå det väsentliga samhällsintresset, på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar bedöms påverkas.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

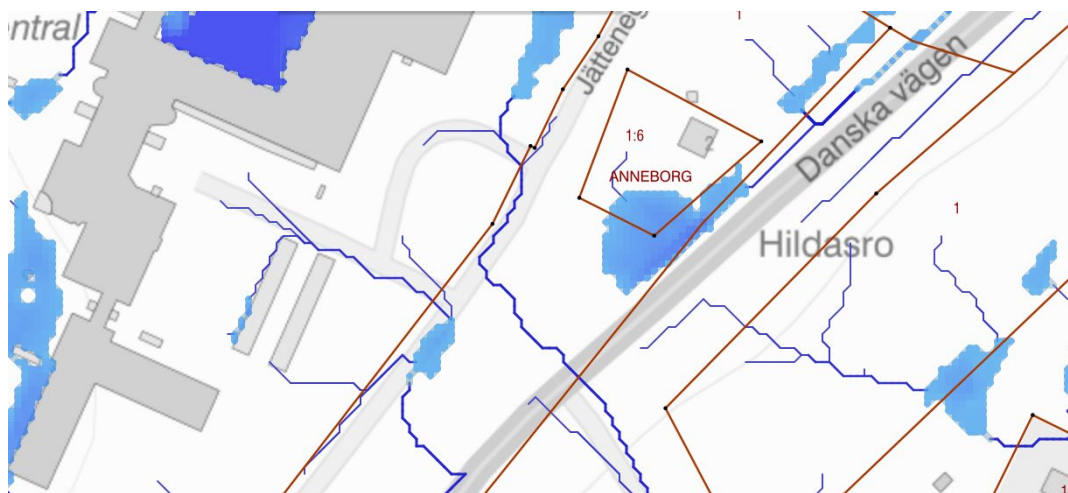
Elanslutning med tillräcklig kapacitet finns ca 200 meter öster om planområdet på andra sidan Danska vägen. Möjlighet att ansluta byggnaderna till kommunens fibernät anses vara goda då det finns anslutning i direkt närhet till fastigheterna.

Dricksvatten & spillvatten

Fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp och ligger inom verksamhetsområde för VA (Vatten och Avlopp).

Dagvatten

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Vid stora regn kan 20–30 cm vatten bli stående på en mindre yta inom den södra delen av planområdet vid fastigheten Anneborg 1:6, se bild nedan. Övriga delar av planområdet har inga problem avseende dagvatten.



Figur 16. Den blåa färgen inom och i anslutning till fastigheten Anneborg 1:6 visar det område där vatten kan bli stående vid stora regn.

Avfall

Avfallshantering Östra Skaraborg ansvarar för hushållssopor i området. Verksamheter har ansvar för att hantera sitt avfall själva. Närmaste större återvinningsstation är belägen vid Falevi ca 2 km från planområdet.

Post

En befintlig lägenhetsmodul finns på fastigheten Anneborg 1:6 och posthantering sker från Jättenegatan.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Fastigheterna föreslås anslutas med el i anslutning till planområdet. Byggnaderna föreslås anslutas till kommunens fibernät.

Dricksvatten & spillvatten

Fastigheten ansluts till det kommunala vatten och avloppsnetet.

Dagvatten

Det vattnet som kommer till svackan i södra delen av planområdet och som kan bli stående är från egna fastigheten och det är viktigt att avvattningspunkt för dagvatten. Om svackan fylls igen bör avvattningen från tomten ske norrut via ett dike. För detaljplanen gäller att det ska fördröjas 10 mm regn inom fastighet vilket är krav enligt kommunens gällande VA-plan. Bebyggelse bör inte utformas så att det skapas instängda områden som omöjliggör att dagvatten avvattnas till diket.

Avfall

För LSS-boendet föreslås ett miljöhus uppföras i anslutning till Jättenegatan vilket renhållningsfordon anses kunna nå enkelt. De föreslagna fastigheterna inom planområdet bedöms kunna ha hämtning av avfall i anslutning till Jättenegatan. Kommunens avfallsplan ska följas.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske, antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför sin egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär att ett LSS-boende kan uppföras i kommunal regi varför den offentliga servicen anses öka.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Området bedöms vara stabilt för grundläggning. I områdets direkta närhet finns Skaraborgs sjukhus i Falköping. Inom sjukhusområdet finns ett antal högre byggnader som inte har rapporterats ha några sättningsskador, trots att de stått på platsen under en längre period, vilket gör att stabilitetsförhållande bedöms vara goda.

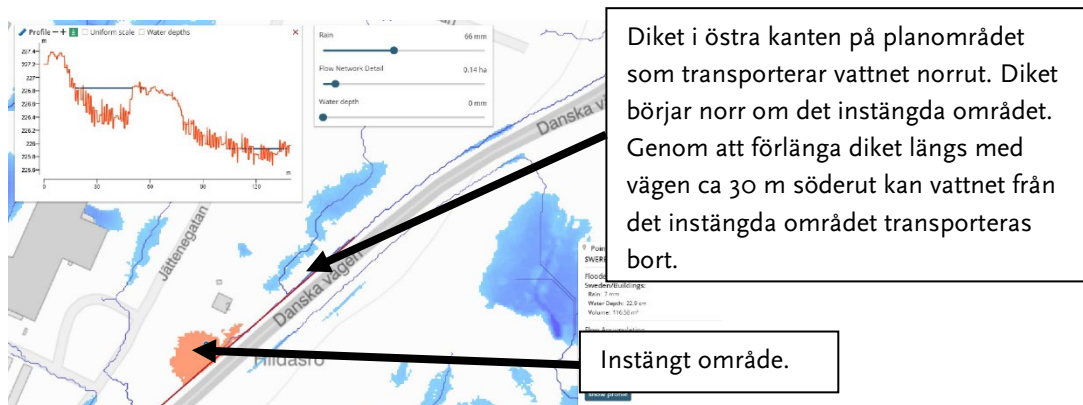
Radon

Radonhalten i området har inte undersökts men hela Falköpings tätort ligger inom område med hög risk för markradon. Byggnader som uppförs behöver uppföras radonskyddade.

Översvämningsrisk

Detaljplanelagt området lutar norrut. I östra delen av området finns ett befintligt dagvattendike som tar hand om avrinningen bland annat från detaljplanområdet och som transporterar vattnet norr mot dagvattentrummor under Skaravägen och vidare norr mot Friggeråker och Slafsan. I 100 års modellering finns inga översvämmade ytor norr om planområdet.

Enligt modellering av ett 100-års regn, finns ett mindre instängd område i sydöstra delen av planområdet. Vattnet som samlas i det området kommer lokalt, från fastigheten. Vattendjupet i det instängda området är som mest 23 cm. När vattnet överstiger 23 cm djup, rinner vattnet över vidare mot diket. En enkel teknisk lösning för att bli av med det instängda området är att förlänga diket ca 30 m söderut. På detta sätt kommer instängt område att försvinna.



Figur 17. Översvämningskartering. Uppe till vänster illustreras visas profil på det instängda området vilket visar att det är möjligt att avvattna genom att förlänga diket i anslutning till vägen.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Det förekommer ingen risk för ras, skred eller erosion inom området.

Buller

Trafikbullerberäkningar har utförts av Akustikverkstan, daterad den 29 september 2021. Resultaten visar att riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad (60 dBA) beräknas uppfyllas utan åtgärder för byggnader inom det område som får bebyggas. Om uteplats ska

anläggas inom planområdet behövs någon form av bulleravskärmning för att uppfylla riktvärdena (högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå), antingen med bullerskärm eller genom att placera byggnader på så sätt att en ljudskärmad yta utomhus erhålls. Uteplats vid sida av byggnad som vetter mot Jättenegatan har god potential att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden. Ett utförande av korttidsboende enligt erhållen förstudie uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden utan åtgärder.

Vibrationer

Vibrationer bedöms inte förekomma inom planområdet.

Farligt gods

Väg 184 utgörs av farligt godsled. Planområdet är beläget utanför influensområdet för farligt gods och innebär att det inte finns några restriktioner vare sig inom planområdet eller för godsleden.



Figur 17. Röda streckade markeringen ovan visar planområdets ungefärliga utbredning. Färgade ytan på vardera sidan om väg 184 öster om planområdet illustrerar influensområdet för farligt gods.

Markföroreningar

Inom planområdet bedöms det inte finnas några indikationer på markföroreningar. Om markföroreningar påträffas ska ansvarig myndighet kontaktas.

Lukt & luftföroreningar

Fordonstrafik anses vara den källa som primärt ger luftföroreningar i området. Men då fordonstrafiken är låg bedöms inte luftföroreningar från fordonstrafik utgöra ett problem. Lukt kan framförallt kopplas till det jordbruk som har funnits via arrende på del av planområdet.

Tillståndspliktig verksamhet

Söder om planområdet finns Friggeråkers verkstäder vilket är en tillståndspliktig verksamhet. Företaget har ett gällande tillstånd som utfärdades 2021-04-01 för fastigheterna Kattugglan 1 och Anneborg 2:8. I tillståndet regleras att buller från anläggningen skall begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå som riktvärde utomhus vid bostäder än:

- Buller från verksamheten, inklusive transporter inom verksamhetsområdet, får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än helgfri måndag till fredag kl. 06.00–18.00 50 dB(A) nattetid kl. 22.00–06.00 40 dB(A) övrig tid 45 dB(A).

Begränsningsvärden enligt första stycket ska kontrolleras genom mätningar vid bullerkällorna (närfältsmätning) och beräkningar eller genom mätning vid berörda bostäder

(immissionsmätning). Kontroll ska ske så snart det har skett förändringar i verksamheten som kan medföra mer än obetydligt ökade bullernivåer och när tillsynsmyndigheten anser att kontroll är befogad. Arbetsmoment som typiskt sett kan ge upphov till momentana ljudnivåer över 55 dB(A) utomhus vid bostäder får inte utföras nattetid (kl. 22.00– 06.00).

En bullermätning genomfördes 2020-01-29 vid en punkt placerad 54 m från verksamheten och 27,5 m från närmaste bostadshus öster om Friggeråkers verkstäder. Mätningen visade att riktvärden underskreds. Planområdet är beläget knappt 100 meter norr om verksamhetens norra byggnadsfasad. 50 meter öster om den tillståndspliktiga verksamheten finns bostadsbebyggelse. Med anledning av avståndet mellan den tillståndspliktiga verksamheten och planförslaget bedöms inte den föreslagna bebyggelsen påverka tillståndets krav. Övriga punkter som regleras i tillståndet anses inte påverkas av den framtagna detaljplanen.

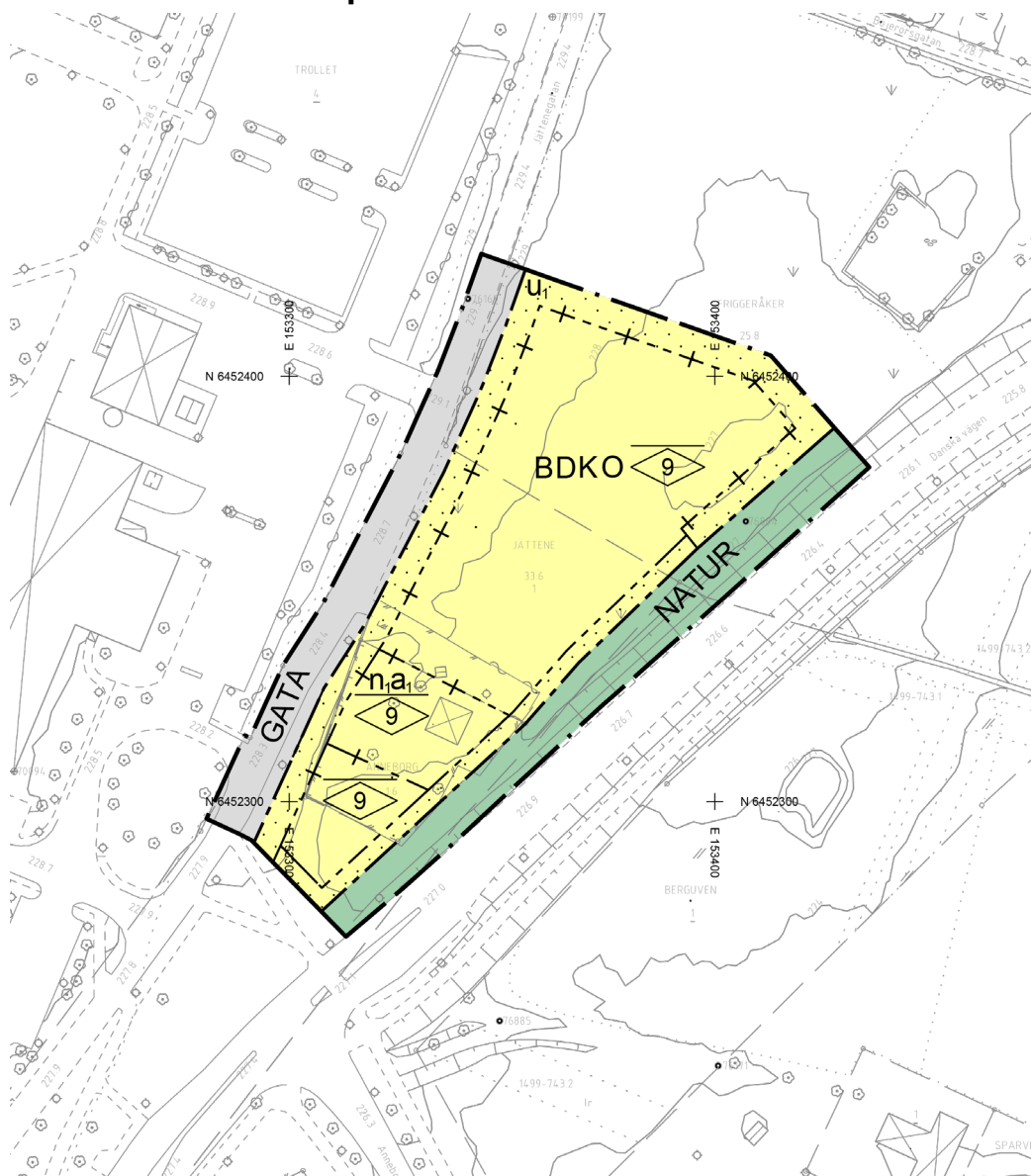
Nordost om Friggeråkers verkstäder, söder om Danska vägen, finns idag en gällande detaljplan med byggrätt för industriändamål som inte är utbyggd. I närheten av byggrätten finns befintliga bostäder. De befintliga bostäderna har uppförts närmare byggrätten för industriändamålet än den byggrätt för bostäder som tas fram för denna detaljplan. Bedömningen är således att framtagandet av denna detaljplan inte påverkar möjlighet att utveckla industriverksamhet söder om Danska vägen. Vid en eventuell framtida exploatering av industriområdet ska befintliga förhållanden beaktas och om nödvändigt ska eventuell miljöpåverkan prövas.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget innebär att fler fordon kan trafikera Jättenegatan. Bedömningen är att exploateringen är så pass låg att det tillskott som förväntas tillkomma med anledning av fler fordon anses vara ringa. I övrigt anses inte planen medföra någon påverkan på hälsa och säkerhet. Genom att göra de åtgärder som föreslås för hantering av ökade vattenflöden bedöms inte planområdet innebära någon risk för översvämningar.

Trafikbullerberäkningar har genomförts och bedömningen är att ekvivalenta ljudnivå vid fasad (60 dBA) kan uppfyllas. Om uteplats ska anläggas inom planområdet behövs någon form av bulleravskärmning för att uppfylla riktvärdena (högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå), antingen med bullerskärm eller genom att placera byggnader på så sätt att en ljudskärmad yta utomhus erhålls. Detta säkerställs genom att en planbestämmelse införs som reglerar att minst en uteplats ska vara vänd mot ljuddämpad sida inom området för bostadsändamål.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 18. Plankarta.

Gränsbeteckningar

Planområdesgräns – planområdesgränsen visar det geografiska område som planen gäller för.



Användningsgräns – användningsgränsen är den linje som avgränsar två olika användningar. I detta fall finns användningsgränsen mellan gata, natur och bostäder/vård/kontor/tillfällig vistelse.



Egenskapsgräns - egenskapsgränsen är den linje som avgränsar inom en användning. I detta fall finns egenskapsgränser mellan ytor som inte får bebyggas.



Administrativ och egenskapsgräns – administrativ och egenskapsgräns är den linje som avgränsar både en egenskaps- och administrativa bestämmelser. I denna detaljplan så finns det en administrativ bestämmelse som säkerställer marklov för fällning av träd samt för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I norr säkras ett markreservat för allmännyttiga ledningar på 7 meter i norr samt 6 meter i nordost. Därtill finns ett markreservat utmed gatan på 6 meter. Syftet med detta är dels att säkra dragning av fjärrvärmeledning genom planområdet samt att möjliggöra för dragning av färsk- och spillvattensledningar intill gatan, som kan försörja aktuellt planområde och även området norr om föreslagen detaljplan.

---+---+

Allmän platsmark

GATA – Gata. En generell användning av allmän plats avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen har valts eftersom gatorna i området ingår i lokalnätet. Ungefär 1665 kvadratmeter har avsatts för användningen gata. Inom området ska funktioner som hör gatan till exempelvis körbana och trottoar få plats.

NATUR – Naturområde. Mellan Danska vägen och byggrätterna inom planområdet föreslås ett område med allmän plats NATUR. Med bestämmelsen NATUR säkras att det inte är möjligt att uppföra några byggnader i direkt anslutning till Danska vägen. Syftet med detta är dels att bevara de signalarter som påträffats i diket vid Danska vägen men även för att befintliga ledningar fortsatt kan finnas på allmän plats. Ungefär 1780 kvadratmeter har avsatts för användningen NATUR. Inom naturområdet är det inte lämpligt att träd planteras ovanför den befintliga vattenledningen.

Kvartersmark

B- Bostäder. För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär och gäller inom hela planområdet. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd och parkeringar. I förslaget har totalt ungefär 8 700 kvadratmeter användningen bostäder.

D- Vård. Alla de ytor som föreslås ha användningen bostäder tillåter även att vårdbyggnad kan uppföras i samma omfattning som för bostäder.

K- Kontor. Alla de ytor som föreslås ha användningen bostäder tillåter även att kontorsbyggnad kan uppföras i samma omfattning som för bostäder.

O-Tillfällig vistelse. Alla de ytor som föreslås ha användningen bostäder tillåter även att byggnad för tillfällig vistelse kan uppföras i samma omfattning som för bostäder.

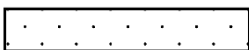
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

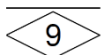
Största byggnadsarea är 30 % per fastighet för en- och tvåbostadshus. Största byggnadsarea för övrig tillåten byggnation är 25 % per fastighet. Bestämmelsen är generell och gäller inom hela planområdet.

Högsta byggnadshöjd är 3 meter för komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus – Den generella bestämmelsen reglerar höjder på komplementbyggnader som får uppföras för en- och tvåbostadshus.

Prickmark- Så kallad prickmark reglerar var byggnader, alltså en konstruktion med tak och väggar som är varaktigt placerad, inte får uppföras. I planförslaget har bestämmelsen införts så att bebyggelse inte kan uppföras i fastighetsgräns vilket medför att byggnaderna som uppförs kan underhållas inom egna fastigheten.



Högsta nockhöjd i meter - Högsta nockhöjd är 9 meter för alla de byggnader som föreslås. Med den nockhöjd som föreslås bedöms bebyggelse i två våningar kunna uppföras inom planområdet.

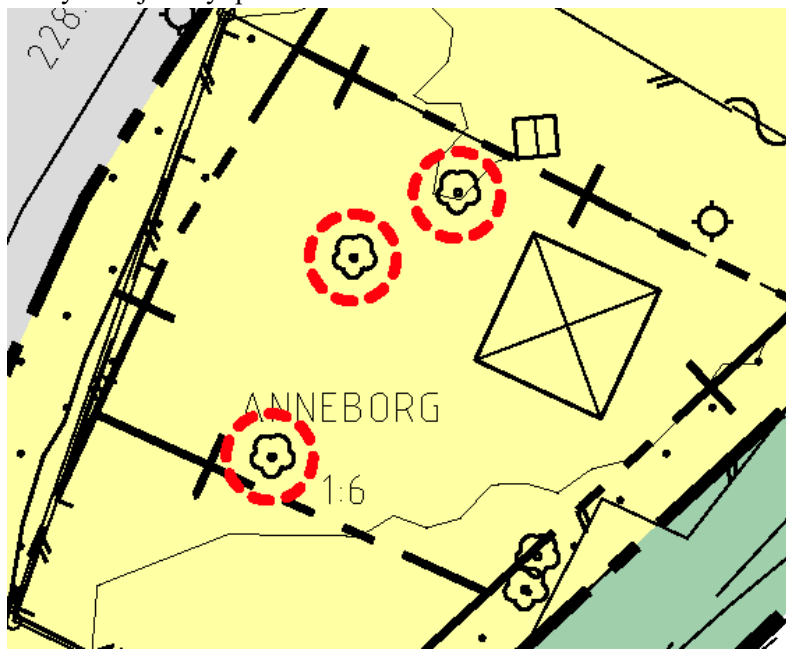


Placering

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om 6 meter framför porten. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att byggnader har tillräckligt avståndet mellan varandra när flera fastigheter skapas samt att en- och tvåbostadshus har tillräcklig fri yta framför garage och carport.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Detta säkerställer att de befintliga träden på fastigheten Anneborg 1:6 kan bevaras vilket anses vara viktigt ur ekosystemtjänstsynpunkt.



Figur 19. Bild som visar vilka träd som ska bevaras enligt n_1 bestämmelsen.

Skydd mot störningar

Inom områden för bostadsändamål ska minst en uteplats per fastighet vara vänd mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen säkerställer de krav som anses nödvändiga för att uppnå trafikbullerförordningens riktvärden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för att exploatera området.

Utökad lovplikt

a₁- Marklov krävs även för fällning av träd. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att träd inte kan tas ned utan att marklov söks och beviljas av kommunen.

Markreservat

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen säkerställer att ledningar som idag korsar området kan flyttas och placeras inom det betecknade området.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11–12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2020-11-02, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Undersökningen har avgränsats till de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan och dessa frågor belyses i planbeskrivningen. De frågor som behöver behandlas i planprocessen är riksintresse för kulturmiljö samt eventuell bullerproblematik.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Planförslaget innebär att fler bostäder kan uppföras, dock i en begränsad omfattning. Antalet fordonströrelser anses öka men dess påverkan på luftkvaliteten i området bedöms som ringa.

Ytvattenkvalitet

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon direkt påverkan på kvalitet på ytvatten eftersom detaljplanen endast innebär en mindre förtätning av bostäder, vård kontor och tillfällig vistelse. Planen medför dock att nya bilparkeringsplatser kan uppföras vilket medför mer hårdgjord mark. När nya parkeringsplatser uppförs ska de göras utifrån kommunens dagvattenplan. Detta tillsammans med att det finns möjlighet att uppföra mindre diken inom området som fördröjer dagvattnet medför att kvaliteten på ytvattnet inte anses påverkas av den framtagna detaljplanen.

Grundvattenkvalitet

Stora delar av Falköpings kommun ligger inom område för två grundvattenförekomster; Falköping kalksten och Falköping-Skövde, så också planområdet. Den kvantitativa statusen är god i båda men den kemiska statusen är otillfredsställande i Falköping kalksten, främst på grund av miljögifter från jordbruk. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon påverkan på grundvattnets kvalitet. Dagvattnet hanteras idag genom kommunens dagvattennät. Stora delar av planområdet är idag inte planlagt vilket medför att planen möjliggör att hårdgöringsgraden ökar. Ytan för parkering som föreslås kan medföra mer hårdgjorda ytor men ska följa kommunens dagvattenstrategi varför bedömningen är att grundvattenkvaliteten inte påverkas.

3.3 Nationella miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Av dessa anses miljömålen god bebyggd miljö, frisk luft, ett rikt odlingslandskap, begränsad klimatpåverkan, grundvatten av god kvalitet vara något som berörs av denna detaljplan. Bedömningen är att det enda miljömål som denna detaljplan ger en negativ påverkan på är ett rikt odlingslandskap, för övriga anses planen ha antingen en positiv eller neutral påverkan. Bedömningen varför Falköpings kommun anser att denna detaljplan kan tas fram trots den negativa påverkan på det nämnda miljömålet beskrivs under rubriken 2.6 Skyddade områden – Jordbruksmark.

Anledningen till att bedömningen är att detaljplanen ger en positiv eller neutral påverkan på de flesta av ovan nämnda miljömålen beror på att detaljplanen bedöms innebära förtätning i ett område där det finns tillgänglig kollektivtrafik samt där gång- och cykelvägnätet avses att byggas ut. Dessutom finns övriga teknisk infrastruktur i närheten av planområdet. En utbyggnad i enlighet med planen kan möjliggöra fler resor med kollektivtrafik samt gång- och cykel samt att det endast behövs en mindre utbyggnad av den tekniska infrastrukturen i anslutning till planområdet.

3.4 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövården. Inom planområdets närhet finns även riksintresse för friluftsliv (Mösseberg) och riksintresse för naturvård (Mösseberg och Slafsanområdet).

Kulturmiljövård

Enligt WSP:s kulturmiljöutredning så är detta område utpekade med lokalt bevarandevärde vilket primärt har med bebyggelsen inom sjukhusområdet att göra. Förslaget innebär att bebyggelsen inom fastigheterna Anneborg 1:6, Friggeråker 25:8 och Jättene 33:6 som högst tillåts uppföras med en högsta nockhöjd om 9 meter inom planområdet. Detta är något högre än gällande plan norr om planområdet där byggnader i 1-våning tillåts. Däremot är det lägre än de höjder som anges inom sjukhusområdet där byggnadshöjderna för majoriteten av de byggnader som tillåts är 14 meter. Från väg 184 är bedömningen att denna detaljplan inte påverkar utblickarna mot Falbygden negativt. Söder om planområdet finns dessutom en gällande detaljplan för industriverksamhet som inte är utbyggd. Om industriverksamheten byggs ut enligt den gällande detaljplanen, där byggnadshöjden tillåts vara 6 meter, kommer påverkan av denna detaljplan sedd från väg 184 att minska ännu mer.

Naturvård och friluftsliv

Områden av riksintresse för naturvården ska representera huvuddragen i den svenska naturen, belysa landskapets utveckling och visa mångfalden i naturen. Mösseberg och Slafsanområdet ingår i riksintresse för naturvård. Inom varje region har de områden valts ut som bäst företräder regionens olika landskaps- och naturtyper. I ett område ingår ofta flera naturtyper såsom sjöar, vattendrag, våtmarker och naturskogar. Ett område bedöms vara särskilt värdefullt från naturvårdssynpunkt om det innefattar flera olika högt värderade naturtyper.

Mösseberg ingår även i riksintresse för friluftsliv. Områden av riksintresse för friluftslivet ska ha stora friluftsvärden på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Med friluftsliv menas att kunna vara i naturen för att få naturupplevelser, fysisk aktivitet och avkoppling.

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresse för naturvård och friluftsliv då Mösseberg och Slafsanområdet är belägna minst 500 meter från planområdet.

4. Planens genomförande

Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

Samråd: 30 mars till den 23 april 2021

Granskning: 5 augusti till den 27 augusti

Antagande: 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter beviljat bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats och det allmänna VA-nätet.• Initierar lantmäteriförrättningar för fastighetsbildning. Exploatör bekostar lantmäteriförrättning i samband med byggnation/försäljning.• Bekosta flytt av fjärrvärme och optoledning.
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning• Eventuellt fjärrvärme• Genomföra flytt av fjärrvärme och optoledning
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none">• Data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Kommunen har tecknat ett internt avtal som reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen mellan exploatören (fastighetsavdelningen) och stadsbyggnadsavdelningen. Avtalet medför att fastighetsavdelningen i detta skede betalar för framtagandet av detaljplanen och behöver således inte betala planavgift i samband med bygglov.

Kommunen har ett markavtal med Falköping Energi AB (FEAB), Falköping Energi Nät AB (FENAB) och Skanova om att de får ha ledningar i kommunägd mark. Om/när kommunen säljer marken eller om ledningar behöver flyttas ska ledningarna hanteras i enlighet med markavtalet.

Avtal om jordbruksarrende finns inom planområdet. Avtalet har sagts upp och arrendatorn kommer att ha avträtt området i september 2021.

Etappindelning

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer inte att ske etappvis. För kvartersmarken kan etappindelning bli aktuellt.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Marken inom planområdet ingår i fastigheterna Anneborg 1:6, Jättene 33:6 och Friggeråker 25:8, samtliga ägs av Falköpings kommun. Vid genomförandet av detaljplanen ska den allmänna platsmarken i form av gator, gång- och cykeltvägar samt natur- och parkmark fortsatt ingå i fastigheterna Jättene 33:6 och Friggeråker 25:8. Kvartersmarken i form av mark för bostäder, vård, kontor och tillfällig vistelse kommer att styckas av och bilda en eller flera fastigheter.

Kommunen initierar och exploatören finansierar lantmåteriförrättning vid avstyckning av kvartersmark för fastigheterna inom planområdet i samband med byggnation/försäljning om parterna inte bestämmer något annat.

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser som reglerar fastighetsbildning, vilket gör att fastighetsindelningen blir flexibel och marken kan styckas till en eller flera fastigheter.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all mark inom planområdet.

Fastigheterna inom planområdet ägs av Falköpings kommun. Bakgrunden till detaljplaneuppdraget är att kommunen ska anlägga och driva ett LSS-boende i egen regi inom en av de tänkta fastigheter som finns inom planområdet. För den tänkta fastigheten där LSS-boende föreslås finns det inte några planer på att sälja fastigheten till en privat aktör.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt utbyggnad, återställande och framtida drift av allmän plats. Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter

Utbyggnad av allmänplats består av utbyggnaden av Jättenegatan som ska tillföras en gång och cykelbana. I utgifter som specificeras nedan ingår inte Danska vägen då denna inte kommer förändras till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

Utbyggnad av allmänplats: ca 759 500 kr

Intäkter

Kommunen kan i framtiden välja att sälja kvartersmarken inom planområdet. Kvadratmeterpriset vid en försäljning kommer bestämmas genom en värdering. Att planavgift inte erläggs i samband med bygglov ska beaktas i värderingen.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna inom detaljplanen. Till driftskostnader har inte Danska vägen beräknats då den inte kommer att förändras till följd av ett förverkligande av detaljplanen.

Gatumark: ca 13 020 kr/år

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ej ut i samband med bygglov. Planavgiften har betalats i samband med framtagandet av detaljplanen.

Vid ansökan om bygglov får sökande bland annat betala avgift för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

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.