



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tåstorp 7:7
Fåraberget etapp 2A del 2

ANTAGANDESHANDLING

2019-04-18

DIARIENUMMER

2018/00015

ANTAGEN 2019-03-20

LAGA KRAFT 2019-04-16

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.

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Särskilt utlåtande
- Planprogram för Fåraberget, 2014-09-25
- Arkeologisk rapport, Västragötalands museum 2014-03-26
- Bullerutredning väg 46 och 184, SWECO 2018-03-27
- Dagvattenutredning avrinningsområde Fåraberget, 2018-12-
- Fåraberget Trafik och buller, SWECO 2014-09-18
- Geoteknik Fåraberget, SWECO 2014-04-25
- Geoteknik MUR Fåraberget, SWECO 2014-04-25
- Industribuller-15-242-R1 Fåraberget, Akustikverkstan AB 2016-01-14
- Kungörelse från Vänersborgs Tingsrätt, Miljödomstolen, angående Falköpings flygplats, 2009-04-28
- PM Flygbullerutredning, Akustikforum AB 2005-12-08
- PM- Park Fåraberget, Liljewall arkitekter 2018-09-14
- Trafikutredning, SWECO 2014-09-18
- Skuggstudie Fåraberget etapp 2A del 2, 2018-07-24

Justeringar

Efter samrådet och granskning har följande justeringar av planförslaget genomförts.

- E-området har förminskats och ändrat höjd från 3.0 meter nockhöjd till 3.0 meter byggnadshöjd.
- Två egenskapsgränser och en egenskapsbestämmelse har tillkommit i parken om en stenmur som ska byggas upp och finnas kvar.
- Planområdet har utökats i sydöst och planlagts som gata.
- Två förbud mot körbar förbindelse har lagts till mellan kvartersmarken och gatumarken i sydöst för att skapa en säkrare trafik korsning.
- Beskrivningen av planbestämmelserna under kapitel 2.10 har uppdaterats utifrån gällande antagandehandling.
- Fastighetskonsekvenser under kapitel 4.2 har förtydligats.
- Exploateringskalkyl under kapitel 4.3 har upprättats.
- Samtliga illustrationer som visar planområdets gräns har uppdaterats.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	9
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
2.2 BEBYGGELSE.....	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	17
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	21
2.5 SOCIAL STRUKTUR	24
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	25
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	29
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	30
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	32
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	37
3. KONSEKVENSER.....	43
3.1 BEHOVSBEDÖMNING.....	43
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	43
3.3 RIKSINTRESSEN	44
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	46
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	46
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	47
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	49

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 20 februari 2018, § 148, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 2).

Planförslaget var utställt för samråd från den 1 oktober till den 22 oktober 2018 och utställt för granskning från den 1 februari till den 24 februari 2019. Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 20 mars 2019, § 40.



Figur 1 visar var inom Falköpings tätort som planområdet är beläget.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder i form av villor, radhus, kedjehus och parhus i direkt anslutning till Falköpings tätort. Bostäderna ska anpassas efter den befintliga terrängen för att harmonisera med omgivningen och säkerställa att landskapsbilden inte påtagligt skadas. Planen syftar även till att möjliggöra för anläggandet av en större park längs Fårabergets kulle. Denna detaljplan kommer att utgöra en del av den andra etappen av planläggning inom området Fåraberget.

Huvuddragen innebär att bostadsområdet kommer möjliggöra en blandad bebyggelse. Bostadsområdet kommer försörjas av en gata och gång- och cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap. Parkområdet har även det kommunalt huvudmannaskap och ska vara inbjudande samt utgöra en attraktiv mötesplats och rekreationsplats för både befintliga och nya bostadsområden i och kring Fårabergets område. Inom planområdet behövs även en teknisk anläggning för att kunna försörja bostadsområdet med el.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarandet används då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 2 visar detaljplanens process enligt standardförfarandet.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i nordöstra delen av Falköpings tätort, se figur 1 under kapitel 1.1 Bakgrund.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,67 hektar.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet tillhör fastigheten Tåstorp 7:7 och ägs av Falköpings kommun.

Befintlig plansituation

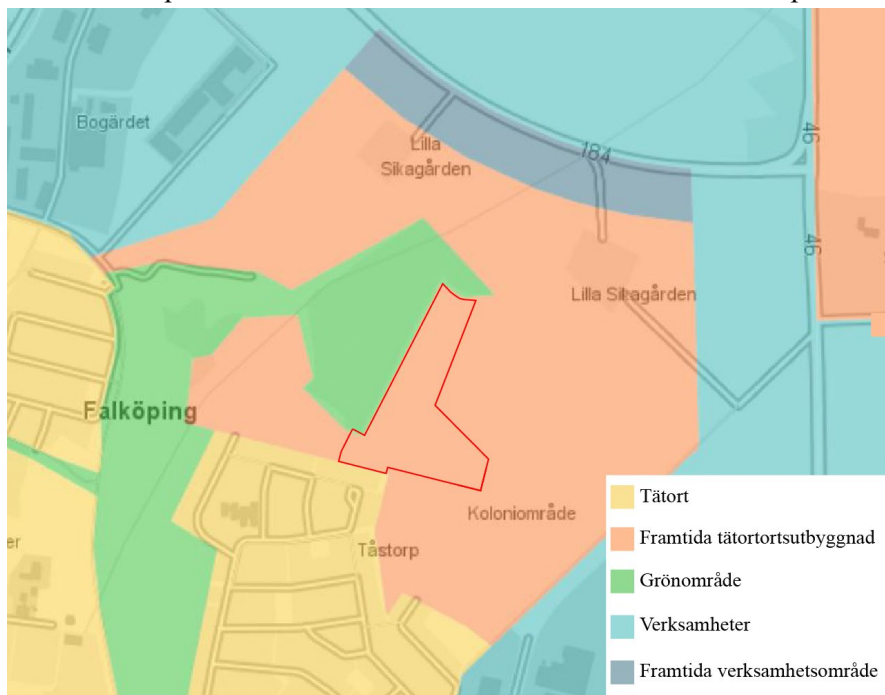
Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är planområdet markerat som "framtida tätortsutbyggnad".

Översiktsplanen beskriver att intentionen med området som helhet är att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser.

Planområdet gränsar även till en stor yta markerad som grönområde. Inom grönområdet finns Fårabergets kulle och beskrivs i översiktsplanen som en liten kulle uppbyggd av morän. Området har höga naturvärden och även mycket högt rekreativt värde genom sitt tätortsnära läge. Det är mycket välbesökt av barngrupper, hundägare och närboende.

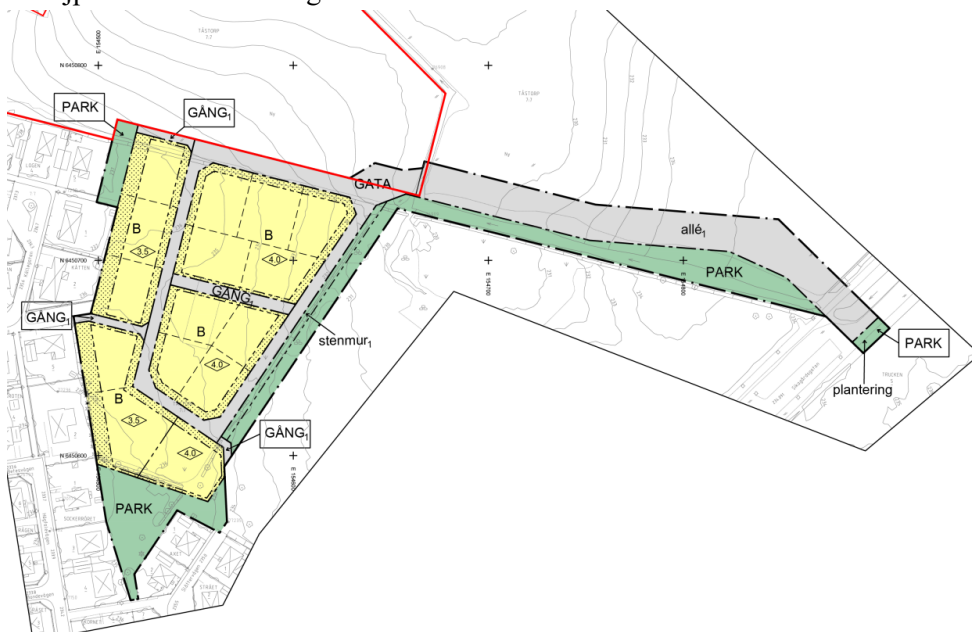
Den aktuella planen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.



Figur 3 visar ett utsnitt ur översiktsplanen, med planområdet markerat.

Detaljplan

En liten del av planområdets sydöstra hörn omfattas av detaljplanen för Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1) och är i dagsläget planlagt som gata. Resterande delar av planområdet är inte detaljpanelade sedan tidigare.



Figur 4 visar den befintliga detaljplanen och vilken del som ingår i den aktuella planen.

Program

År 2014 tog kommunen fram ett planprogram för att undersöka förutsättningarna för exploatering av hela Fårabergets område med olika typer av bostäder samt byggnation av en förskola och ett demensboende (Planprogram för Tåstorp 7:7 - Fåraberget). Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 130.

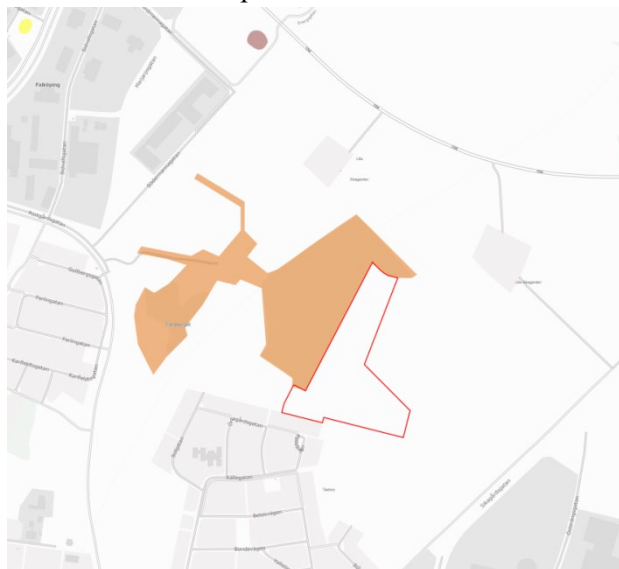
Det övergripande målet med planprogrammet är att skapa attraktiva boendemiljöer genom en variation av bostadsformer, funktioner och möjlighet till rekreation. Ett övergripande mål är även att hänsyn ska tas till befintlig naturmiljö och att utgå från hållbarhetsprinciper där positiva kvalitéer och karaktärsdrag som finns i området lyfts fram och tas till vara på.

Den aktuella detaljplanen utgör den en del av den andra etappen av planläggning inom Fåraberget och följer de övergripande målen och intentionerna i planprogrammet. Den aktuella detaljplanen möjliggör för en blandad bebyggelse och skapar ett stort rekreationsområde som även kan fungera som en mötesplats för de närboende samt inkluderar de karaktärsskapande element så som stenmurarna och diket i området. Den aktuella detaljplanen frångår dock planprogrammets huvuddrag till viss del, och då i synnerhet gatustrukturen samt kvartersstrukturen som är uppritad i planprogrammet. Detta har gjorts för att programmet anses glest och att en förtätning av området skapar fler attraktiva bostäder i tätorten och är där med mer hållbart då marken utnyttjas på ett mer ekonomiskt sätt.

Området kommer att exploateras etappvis, dock finns det idag ingen bestämd tidsplan för planläggning av följande etapper. Det uppskattas att området i sin helhet omfattar cirka 440 bostäder.

Andra planer och program

I direkt anslutning till planområdet ligger Fårabergets kulle. Området omfattas av det kommunala Naturvårdsprogrammet och är utpekad som regionalt intresse (klass 2). Naturvårdsintressen som tillhör klass 2, regionalt intresse, ska prioriteras högt. Klass 2 är att betrakta som ekologiskt särskilt känsliga områden. Fårabergets kulle omfattas även av den kommunala Friluftsplanen.



Figur 5 visar området för Naturvårdsprogrammet och planområdet markerat.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 6 är en illustration och visar hur planområdet hänger samman med de tidigare etapperna, etapp 1 demenscentret och etapp 2A del 1 villaområdet. Det aktuella planområdet är markerat med rött.

Planområdet omfattar cirka 3,67 hektar och används i dagsläget för jordbruksverksamhet.

Detaljplanen anger att cirka 12 400 kvadratmeter av området får användningen bostäder, då det finns ett stort behov av bostäder i Falköpings tätort. Området är strategiskt placerat intill ett befintligt villaområde i utkanten av Falköpings tätort samt nära beläget Fårabergets kulle som är ett populärt fritids- och rekreationsområde, vilket gör detta område attraktivt för bostäder. Bostäderna tillåts upplåtas i blandade former, både som friliggande villor men också i form av radhus, parhus och kedjehus. Bostäderna har en tillåten byggnadshöjd på 7 meter över markplan vilket möjliggör tvåplanshus. Friliggande enbostadshus har en tillåten exploateringsgrad på 25 % medan radhus, parhus och kedjehus har en tillåten exploateringsgrad på 35 %.

Detaljplanen medger att cirka 1800 kvadratmeter får användningen GATA för att försörja det nya bostadsområdet med biltrafik. Detaljplanen medger även att cirka 130 kvadratmeter får användningen GÅNG₁, det vill säga gång- och cykelväg.

Detaljplanen tillåter även att cirka 22 300 kvadratmeter av området får användningen PARK. Parken ska fungera som buffertzoon mot Fårabergets kulle och vara en mötesplats för de nya och befintliga bostadsområdena kring Fåraberget. I parkområdet ska ett öppet dike finnas och bidra med rekreation samtidigt som det fyller en viktig funktion i omhändertagandet av dagvattnet och som en spridningslänk för växter och djur. I parkområdet ska två befintliga stenmurar bevaras och skyddas därför av planen. Planen reglerar även att ytterligare en stenmur ska byggas upp och bevaras i mitten av parken. Stenmurarna är typiska i det nuvarande jordbrukslandskapet och karaktäriserar området, stenmurarna är även viktiga för växt- och djurliv och bidrar till biologisk mångfald i området.

Detaljplanen anger att 60 kvadratmeter ska få användningen teknisk anläggning. Den tekniska anläggningen behövs för att kunna försörja det nya bostadsområdet med el. Området är placerat i parken och har en tillåten byggnadshöjd på 3 meter över markplan.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Stads- & landskapsbild

Intill planområdet ligger Fåraberget, en trädbevuxen kulle som tillsammans med sina angränsande öppna jordbrukslandskap sätter en stark karaktär på området. Landskapet har naturliga indelningar med tydliga riktningar och gränser tack vare topografi, befintlig växtlighet och ett rikligt antal stenmurar. Stenmurarna omfattas av biotopskydd och sätter en kulturhistorisk prägel på området och landskapsbilden.

Söder om planområdet finns även ett befintligt villaområde, ett planlagt bostadsområde och demenscenter som är under byggnation.



Figur 7 visar den befintliga stads- och landskapsbilden från söder, planområdet är markerat med rött.

Byggnader

Det befintliga bostadsområdet söder om planområdet består av villor med en tillåten byggnadshöjd på 3.5 meter. Villorna är uppförda i både 1plans- och 1½-planshus (enplanshus med inredd vind). I det befintliga bostadsområdet finns ingen genomgående röd tråd vad gäller kulörer på tak eller fasad vilket framgår av figur 8 nedan.



Figur 8 visar det befintliga bostadsområdet från nordost.

Skyddsrum

Det finns inget skyddsrum inom planområdet. Något skyddsrum anses heller inte behövas i framtiden.

Planförslag & konsekvenser

Stads- & landskapsbild

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det öppna jordbrukslandskapet att försvinna vilket har en negativ påverkan den öppna landskapsbild som finns i dagsläget. Det är främst utsikten mot det öppna jordbrukslandskapet för de närboende samt för de som vandrar runt Fårabergets kulle, som kommer försämrast. Utsikten mot planområdet från riksväg 46 och 184 är begränsad och påverkas därför ytterst lite.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder samt ett parkområde och skapar en ny stadsmiljö i området som en fortsättning på det befintliga bostadsområdet Tåstorp och Falköpings tätort. I denna stadsmiljö kommer många av de karaktärspräglade elementen som exempelvis stenmurar, Fårabergets kulle och en stor del av det öppna diket att inkorporeras och framhävas, vilket kommer ha en positiv inverkan på den blivande stadsbilden.

De som vandrar kring Fårabergets kulle samt de närmast boende som i dagsläget har utsikten mot det öppna jordbrukslandskapet, kommer vid detaljplanens genomförande i stället att få utsikt mot en stor park vilket nödvändigtvis inte behöver vara en försämring. Eftersom terrängen

i området lutar åt norr och detaljplanen reglerar att den nya bebyggelsen ska följa terrängen, kommer vissa luckor och nertrappningar av bebyggelsen medföra att vissa tongivande utsikter mot horisonten och landskapet fortfarande finns kvar. Hur utsikten för de närboende samt de som vandrar kring Fårabergets kulle kan förändras redovisas i figur 9-12 nedan.

Volymstudien och bebyggelsens påverkan på landskapsbilden redovisar endast scenariot där både radhus, kedjehus samt villor byggs, detta för att visa det värsta möjliga scenariot. Vid endast villabebyggelse blir luckorna ännu större och möjliggör ännu bättre utsikt.



Figur 9 visar den tänkta bebyggelsen i planområdet och var ifrån bilderna till fotomotaget är tagna.



Figur 10 visar fotomontage 1.



Figur 11 visar fotomontage 2.



Figur 12 visar fotomontage 3.

Byggnader

Den nya bebyggelsen har en tillåten byggnadshöjd på 7 meter och tillåter både byggnation av villor, kedjehus, parhus och radhus och möjliggör för stor variation i området. Eftersom den befintliga bebyggelsens terräng ligger 3 meter högre i förhållande till den tänkta bebyggelsen så kommer de 7 metrarna inte att upplevas som lika högt ifrån det befintliga bostadsområdet, varför höjden inte anses olämplig. Den nya bebyggelsen är inte styrd till någon specifik kulör på fasad eller tak, och även det gör att det nya området kan smälta in mer i det befintliga.

Placering

Vid genomförandet av planen placeras kvartersmarken och bostäderna på ett sådant sätt att de närboende fortfarande har en förhållandevis öppen utsikt, men utsikten blir vid genomförandet av planen i stor utsträckning mot en stor park i stället för mot ett jordbrukslandskap. Den nya bebyggelsen blir även den en del av den nya utsikten för vissa i det befintliga villaområdet.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer utsikten mot Fårabergets kulle, för de närboende inte att påverkas då placeringen av kvartersmarken inte skymmer kullen från befintligt villaområde.

Exploateringsgrad

De friliggande enbostadshusen har en tillåten exploateringsgrad på 25 % per fastighetsarea, medan radhus, kedjehus och parhus har en tillåten exploateringsgrad på 35 % per fastighetsarea. Genom dessa begränsningar i exploateringsgrad möjliggörs en blandning av upplåtelseformer och hustyper.

Exploateringsgrad är den procentuella ytan av fastigheten som får bebyggas. Vilket innebär att en fastighet som är 1000 kvadratmeter stor får bebyggas med maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea vid friliggande enbostadshus medan par-, rad- eller kedjehus får bebyggas med maximalt 350 kvadratmeter byggnadsarea.

Utformning & volymer

Detaljplanen tillåter både friliggande bostäder, bostäder som är sammanbyggda i fastighetsgräns samt parhus, radhus och kedjehus. Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd på 7 meter över marknivån vilket gör det möjligt att bygga tvåvåningshus. Eftersom terrängen inom planområdet lutar åt norr så kommer inte den angivna byggnadshöjden att upplevas som så hög från det befintliga området i söder, dels för att det befintliga området ligger högre i förhållande till det aktuella planområdet och dels för att den nya byggnationen kommer följa terrängen och trappas ner, norr ut. Tack vare terrängen och detaljplanens bestämmelse att bebyggelsen ska följa terrängen, kommer volymerna som skapas inte att skymma utsikten över horisonten så mycket, utan det skapas luckor samt nertrappningar som fortsatt möjliggör vissa utsikter (se figur 9-12 under kapitel 2.2 - Stads- och landskapsbild). Genom planbestämmelsen eftersträvas även att stora ingrepp i naturen ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen.

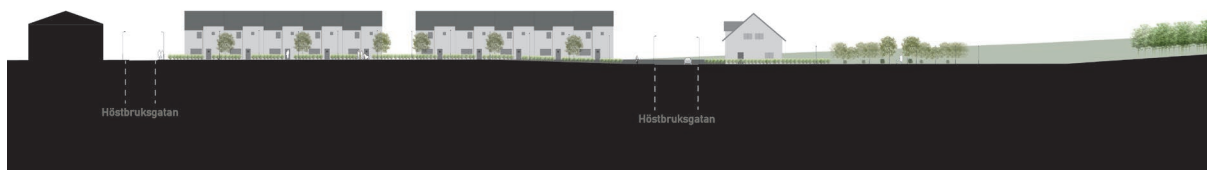
Figureerna 13-16 nedan visar olika sektioner på hur området skulle kunna komma att se ut, både om det bebyggs med kedjehus, radhus och villor samt om det endast bebyggs med villor. Illustrationerna visar hur bebyggelsen följer terrängen och hur den förhåller sig till befintlig bebyggelse.



Figur 13 visar planområdet bebyggt med radhus, kedjehus samt villor och var sektionerna är tagna.



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

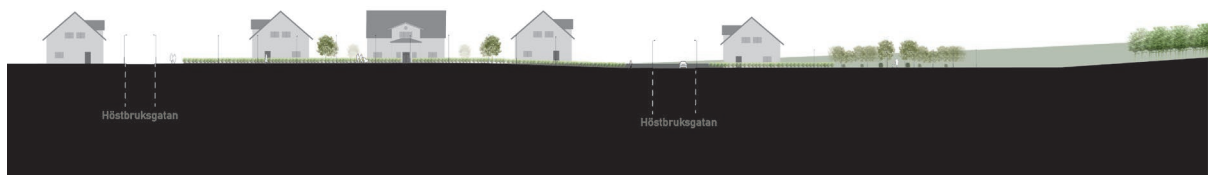
Figur 14 visar sektionerna med radhus, kedjehus och villor.



Figur 15 visar planområdet bebyggt med endast villor och var sektionerna är tagna.



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

Figur 16 visar sektionerna med endast villor.

Skuggning

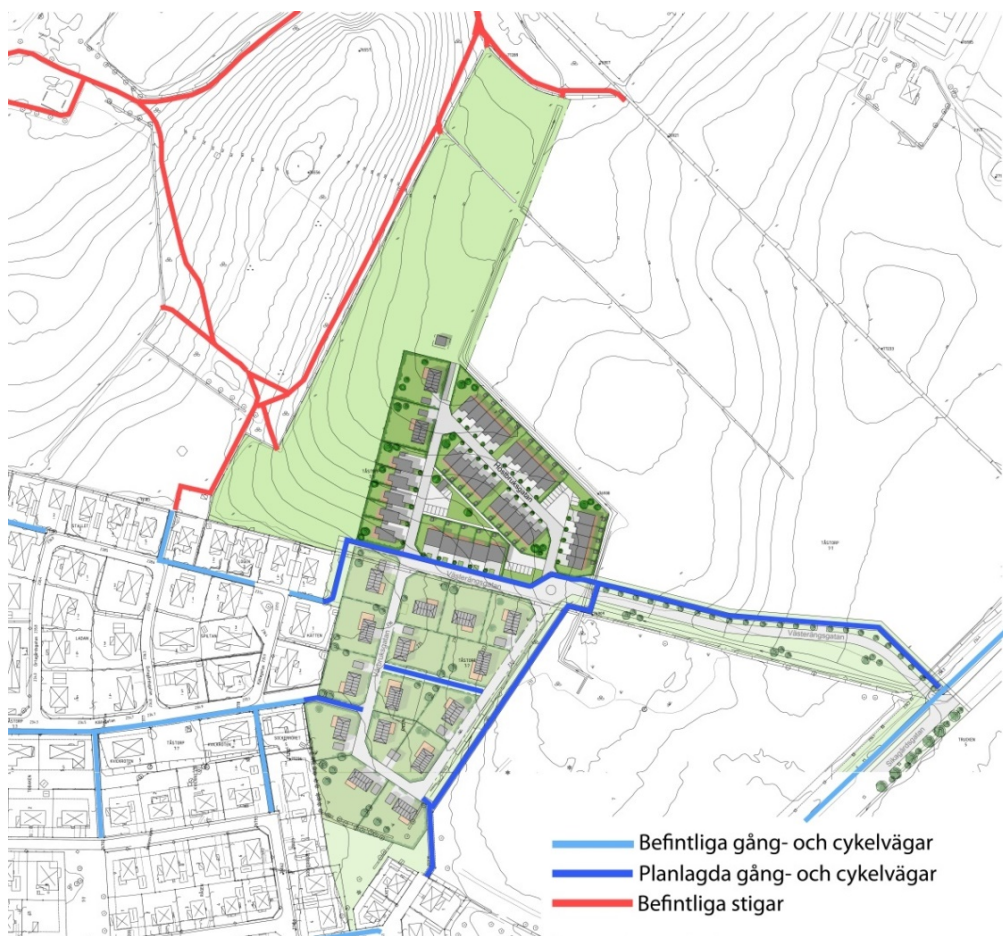
Den nya bebyggelsen som tillkommer vid genomförandet av planen kommer inte orsaka någon skuggbildning på det befintliga bostadsområdet. Däremot orsakar bebyggelsen inom planområdet skugga på varandra under olika tider på året. Hur skuggningen förändras under olika årstider och under olika tider på dygnet, redovisas i bilagan Skuggstudie - Fåraberget etapp 2A del 2.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

I dagsläget finns det inga GC-vägar (gång- och cykelvägar) inom planområdet. Detaljplanen för Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1) medger att flertalet GC-vägar ska anläggas intill det aktuella planområdet. Även inom det befintliga bostadsområdet i sydväst finns en del GC-vägar som båda framgår av figur 17 nedan. På Fårabergets kulle finns även flertalet gångstigar.



Figur 17 visar befintliga stigar, gång- och cykelvägar samt planlagda gång- och cykelvägar.

Biltrafik

I dagsläget finns ingen gata inom planområdet. I detaljplanen för Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1) finns den planlagda gatan ”Västerängsgatan” som kommer utgöra in- och utfart till det aktuella planområdet.

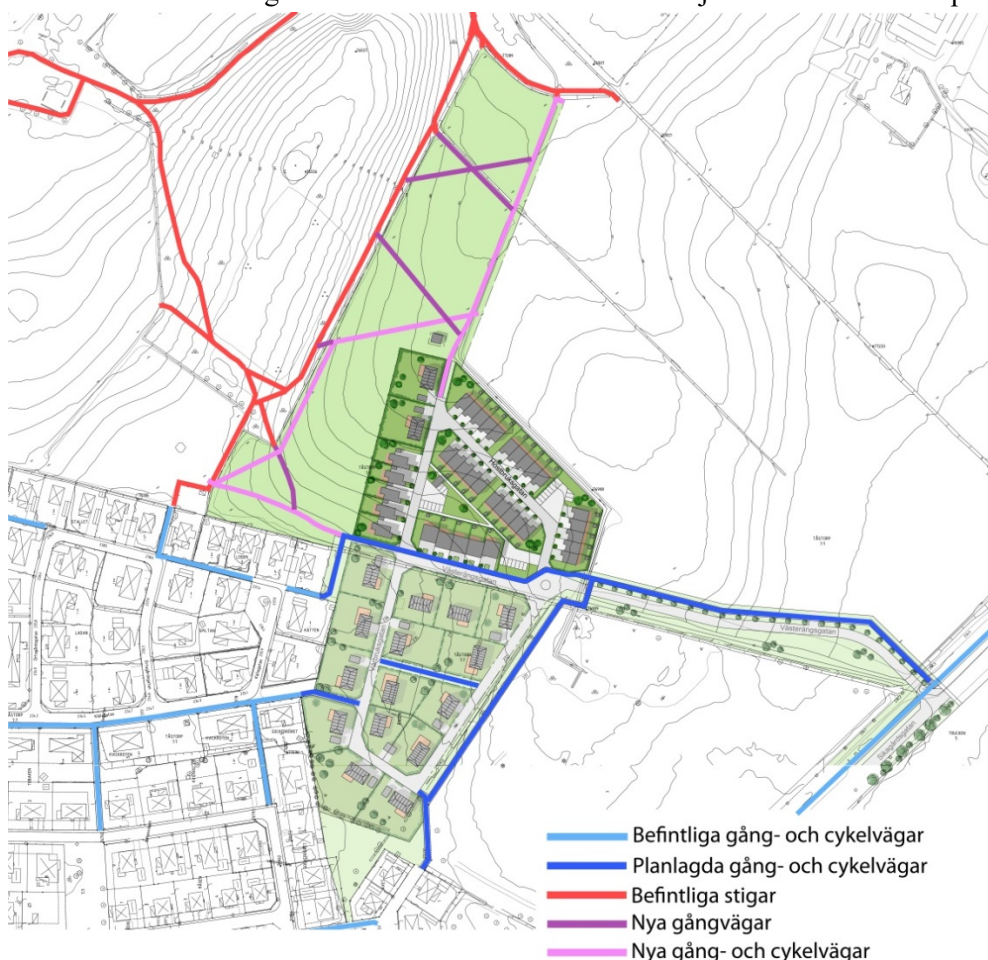
Kollektivtrafik

I dagsläget ligger den närmsta busshållplatsen cirka 700 meter sydväst om planområdet, vid korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan och resecentrum ligger cirka 1,5 kilometer väster om planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Vid genomförandet av planen kommer de redan planlagda GC-vägarna i Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1) förlängas i den aktuella planen för att skapa ett sammanhängande GC-vägnät som ska vara attraktivt och gent att använda, så att de boende i området kan välja cykeln före bilen. På plankartan framgår det dock endast två mindre GC-vägar, detta är för att de tänkta GC-vägarna inom parkområdet ingår i parkmarken och inte behöver planläggas separat. Inom parkområdet kommer flertalet GC-vägar och promenadstråk att anordnas och därigenom förbättras förutsättningar för att människorna i området väljer mer hållbara transportalternativ.



Figur 18 visar hur GC-vägarna skulle kunna utformas samt hur de binder samman de befintliga stigarna och GC-vägarna i närområdet.

Parkeringsplatser

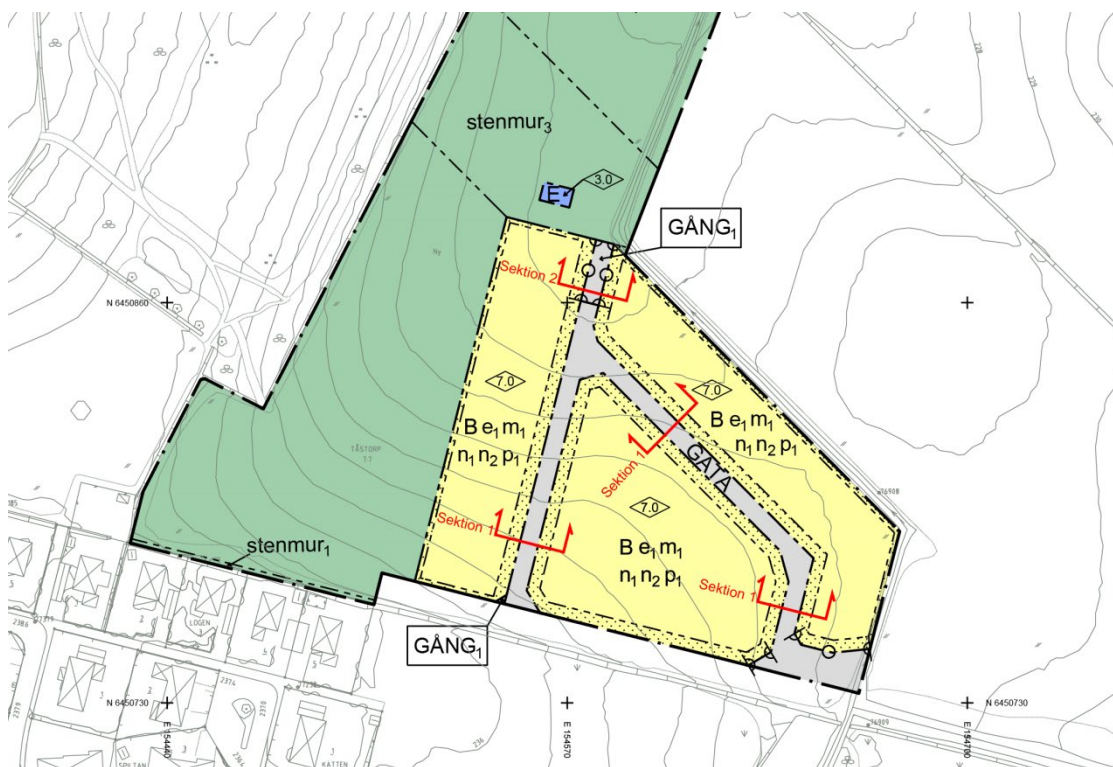
Vid genomförandet av planen ska parkeringsplatser enligt Falköpings parkeringspolicy, kunna anordnas på respektive fastighet. Detaljplanen reglerar därför att garage/carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten, för att fastighetsägaren ska få plats med 1-2 parkeringsplatser framför garaget/carporten.

Biltrafik

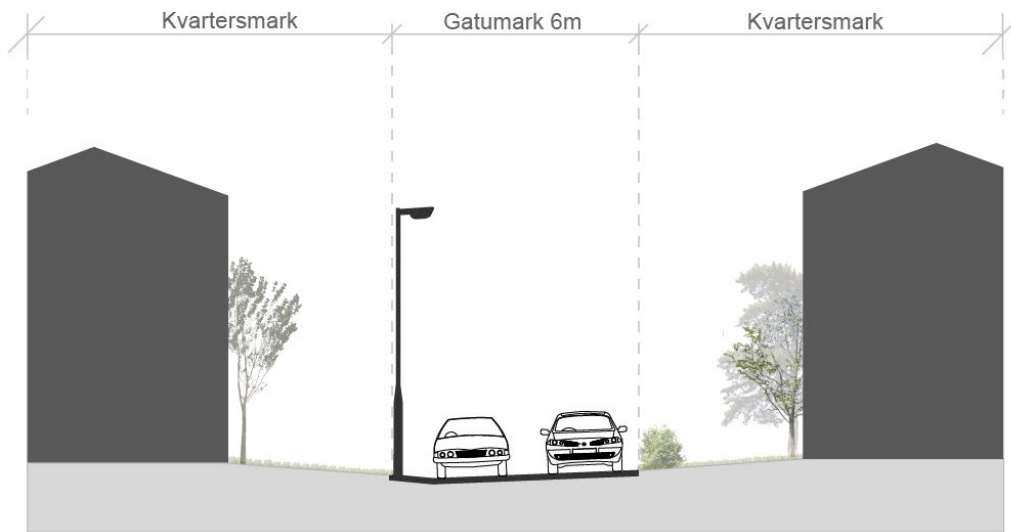
En ny tillfartsgata som ska heta Västerängsgatan kommer anläggas från Sikagårdsgatan fram till det planerade bostadsområdet. Västerängsgatan är planlagd i detaljplanen för Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1). Från Västerängsgatan kommer en mindre lokalgata anslutas som går som en slinga genom bostadsområdet. Kommunen har i samråd med lantmäteriet föreslagit att den nya gatan genom bostadsområdet ska namnges som "Höstbruksgatan".

Höstbruksgatan kommer inte fungera som en genomfartsväg till fortsatta bostadsområden, vilket bidrar till att området blir lugnt och trafiksäkert, då endast trafik som har sitt mål vid det aktuella bostadsområdet kommer nyttja gatan.

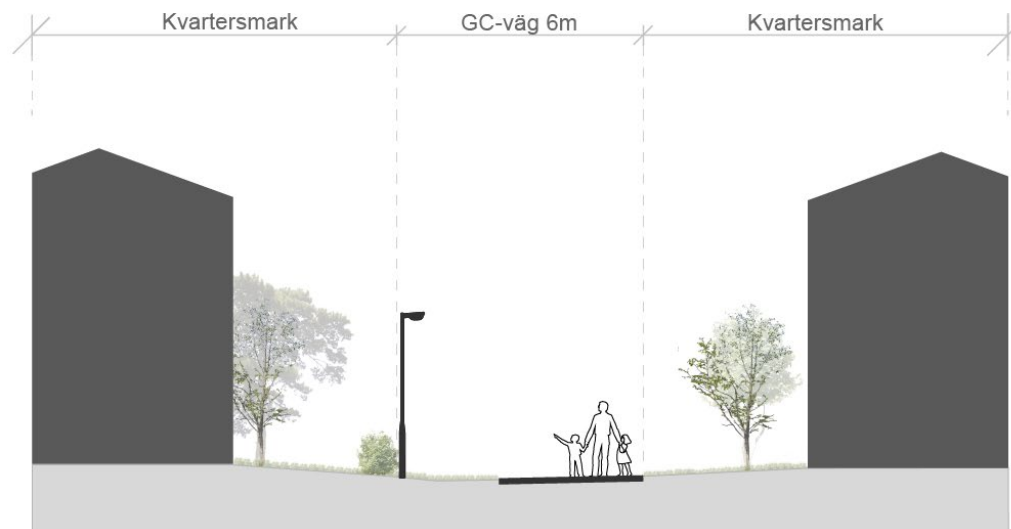
Hur gatan är tänkt att utformas framgår på figurerna 19-20 nedan.



Figur 19 visar vart gatusektionerna är tagna.



Sektion 1



Sektion 2

Figur 20 visar gatusektion 1 och 2.

Kollektivtrafik

När fler etapper av bostäder är realiserade inom Fåraberget finns ett större kundunderlag för att kunna försörja denna del av staden med kollektivtrafik. En kollektivtrafikutredning är under arbete där en översyn av stadsbussar och eventuella nya dragningar ska utredas. Kommunens vision är att i framtiden kunna försörja Fåraberget med kollektivtrafik.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

I dagsläget finns ingen park i planområdet men ett öppet dike sträcker sig genom planområdet och används för att avvattna jordbruksmarken.

Naturområden

Planområdet omfattar inte något naturområde men ligger i direkt anslutning till Fårabergets kulle som är ett värdefullt naturområde. Fårabergets kulle omfattas av kommunens Naturvårdsprogram.

Lek & rekreation.

Planområdet omfattar inte något rekreationsområde men ligger i direkt anslutning till Fårabergets kulle som är ett värdefullt rekreationsområde. Fårabergets kulle omfattas även av kommunens Friluftspan. I Friluftspanen beskrivs Fåraberget bland annat som: ” I Tåstorpsområdet ligger Fåraberget som är en liten kulle uppbyggd av morän. Runt Fåraberget går en stig som är kantad av grova oxlar som varit hamlade. Högst upp på kullen finns en bronsåldersgrav. Området har höga naturvärden och även mycket högt rekreationsvärde genom sitt tätortsnära läge. Det är mycket välbesökt av barngrupper, hundägare och närboende.”

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 är förutsättningar för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom planområdet finns flertalet ekosystemtjänster som bland annat jordbruksmark som bidrar till matproduktion, stenmurar som är värdefulla övervintringsplatser för djurarter och som även har höga kulturhistoriska värden. Planområdet innehåller även ett dike som bidrar till biologisk mångfald, fungerar som spridningslänk för djur och insekter samt underlättar vid dagvattenhantering och ljudet av porlande vatten maskerar även buller. Eftersom marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet finns risk för att området utsätts för gödning. Det öppna jordbrukslandskapet med inslag av stenmurar som finns inom planområdet har däremot kulturhistoriska värden och ingår i riksintresset för kulturmiljö.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Vid genomförandet av detaljplanen ska en större parkyta på cirka 22 300 kvadratmeter anläggas. Parken ska dels fungera som en bufferzon mot Fårabergets kulle för att skydda de värdefulla naturvärden som finns där, men också utgöra en mötes- och rekreationsplats för de närboende. Parken skulle kunna innefatta funktioner som en lekplats, yta för spontanaktivitet, sittplatser och gång- och cykelstråk. Parken ska även innefatta ett öppet dike och ramar in av stenmurar som båda bidrar med biologisk mångfald och rekreationsvärden i området.

Det är meningen att den planlagda parken vid Fårabergets kulle ska kopplas samman med Tåstorpsparken och Folkets park för att på så sätt utöka de gröna korridorerna i tätorten. På figur 21 nedan visas en illustration över hur parken skulle kunna utformas.



Figur 21 visar en illustration och möjlig utformning av parken.

Naturområden

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det värdefulla naturområdet på Fårabergets kulle inte att påverkas då en bufferzon i form av ett parkområde kommer att anläggas mellan kullen och det nya bostadsområdet. För att alléerna som omsluter hela Fårabergets kulle inte ska skadas krävs cirka 10 meters skyddsavstånd till bebyggelsen, och i planen är det drygt 40 meter på det smalaste stället mellan Fårabergets kulle och kvartersmarken, varför alléträden inte bedöms påverkas negativt.

Lek & rekreation

Vid genomförandet av detaljplanen kommer en ny park på cirka 22 300 kvadratmeter att anläggas längs Fårabergets kulle. Parken kan komma att innefatta grönytor och platser för lek,

rekreation samt spontanaktivitet. I parken ska ett även dike finnas och kan bidra till rekreation i området.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer även tillgängligheten till Fårabergets kulle att öka genom det nya parkområdet. Den nya parken tillsammans med Fårabergets redan karaktäristiska drag kommer kunna skapa ett populärt och unikt rekreationsområde som kan nyttjas av alla i närområdet och skapa en ny mötesplats i Falköping.

Avstånd till närmsta grönyta

Vid genomförandet av detaljplanen är marken som är ämnad åt bostäder belägen i genomsnitt cirka 70 meter ifrån parkområdet som ska anläggas längs Fårabergets kulle. Därmed uppfylls både det regionala miljömålet ”god bebyggd miljö” och kommunens egna mål om längsta avstånd till grönyta.

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.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer även diket att påverkas till viss del, då det blir kortare och gör att spridningslänken för djur och insekter minskas. Vid genomförandet av planen kommer diket att utformas med passande växter och göras attraktivt för olika växter och djur och på så sätt kompenseras skadan. Diket kommer bli tillgängligt och kunna nyttjas för naturpedagogik och även vara ett estetiskt element i parken samt bidra till rekreation.

Planen medger att 6 meter av den norra stenmuren i parken får tas bort för att möjliggöra en genomgång, planen medger även att en ny stenmur på cirka 55 meter ska byggas upp och bevaras i mitten av parken. Sammantaget har planen en positiv inverkan på stenmurarna inom planområdet och således en positiv inverkan på biologisk mångfald.

De kulturhistoriska värdena påverkas till viss del vid genomförandet av planen, då det öppna jordbrukslandskapet försvinner, men kulturhistoriska värden som stenmurarna skyddas av planen och på så sätt finns fortfarande värden för kulturmiljö och naturpedagogik kvar i området. Vid genomförandet av detaljplanen kommer även ytor att behöva hårdgöras, vilket har en negativ påverkan på ekosystemtjänster som dagvattenhantering och infiltrationsmöjligheter i marken.

Vid genomförandet av detaljplanen ska en park anläggas längs Fårabergets kulle som kommer fungera som en skyddszon mot den nya bebyggelsen och värna om de värdefulla naturvärden som finns på kullen. Parken kommer till skillnad från jordbruksmarken, att kunna innehålla flertalet växt- och trädarter som gynnar den biologiska mångfalden i området och ge goda möjligheter till pollination. Parken ska även skapa nya mötesplatser, platser för rekreation. Detaljplanen kommer alltså ha en positiv inverkan på flera ekosystemtjänster som exempelvis social interaktion, hälsa, rekreation, biologisk mångfald, naturpedagogik och estetiska värden.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närområdet finns i dagsläget en del funktionsblandning, som närhet till en förskola, ett blivande demenscenter och en drivmedelsstation. Området försörjs i dagläget inte av någon kollektivtrafik utan närmsta busshållplats finns cirka 700 meter ifrån planområdet i korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan. I det befintliga bostadsområdet, söder om planområdet, finns några gång- och cykelvägar men de är inte sammanhängande, och sammataget är valet av hållbara transporter inte det allra enklaste i dagsläget.

I nuläget finns ingen mötesplats i planområdet eller närområdet, däremot finns stora möjligheter till rekreation vid Fårabergets kulle som ligger i direkt anslutning till planområdet.

De befintliga bostadsområdena i närområdet, består endast av villor vilket kan bidra till boendesegregation då det endast finns en typ av boendeform. I dagsläget bor en del barn i det befintliga villaområdet och det vistas och leker även barn på Fårabergets kulle och på förskolan.

Topografin inom planområdet är kuperad och lutar nedåt åt norr.

Planförslag & konsekvenser

Vid genomförandet av planen kommer möjligheten att välja hållbara transportalternativ att förbättras, då en utbyggnad av hela Fårabergets område bidrar med ett ökat kundunderlag för att försörja denna del av staden med kollektivtrafik. I planprogrammet finns två busshållplatser inom Fåraberget utritade och målet är att förverkliga dessa. Planen kommer även främja hållbara transportalternativ som gång- och cykeltrafik, då flertalet gång- och cykelvägar skapas i den tänkta parken och som i framtiden ska kopplas samman med Tåstorpsparken och Dotorpsområdet.

Planen möjliggör för olika typer av hus och boendeformer då det är möjligt att bygga både friliggande hus, radhus, parhus samt kedjehus och på så sätt motverkar planen boendesegregation i området. Planen bidrar även indirekt till att exempelvis en förskola och mindre handel kan etableras i närområdet, då bostäder i området är en förutsättning för att dessa funktioner ska kunna etableras.

Planen möjliggör för en ny större park som kommer ge bättre möjligheter till rekreation än i dagläget och bidrar även till att skapa en mötesplats i området. Parken kommer även att skapa bättre förutsättningar för barnen i området då de kan få tillgång till en närlekplats, friytor och möjlighet till spontanaktivitet. Detaljplanen anses alltså ha en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

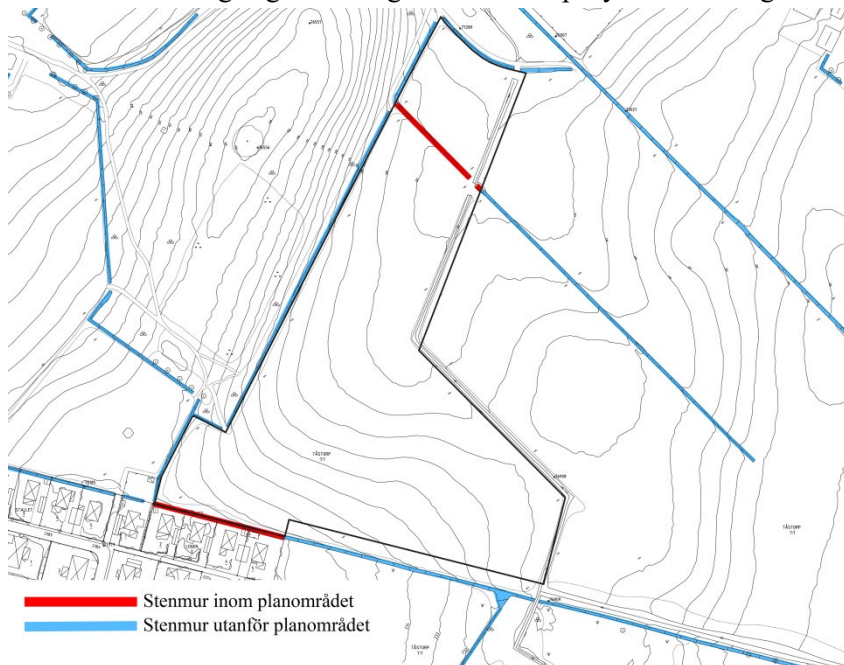
2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Inom planområdet finns två stenmurar. Den ena stenmuren ligger i den norra delen av planområdet och är cirka 65 meter lång och omfattas av det allmänna biotopskyddet då den gränsar till jordbruksmark.

Den andra stenmuren ligger i utkanten av den södra delen av planområdet och är drygt 80 meter lång. Den stenmuren ingår delvis i kvartersmarken för det befintliga bostadsområdet i söder och skyddas av den planen. Planområdesgränsen för det befintliga bostadsområdet är dragen i mitten av stenmuren och den andra halvan av stenmuren är inte detaljplanlagd sedan tidigare men omfattas i dagsläget av det generella biotopskyddet då den gränsar till jordbruksmark.



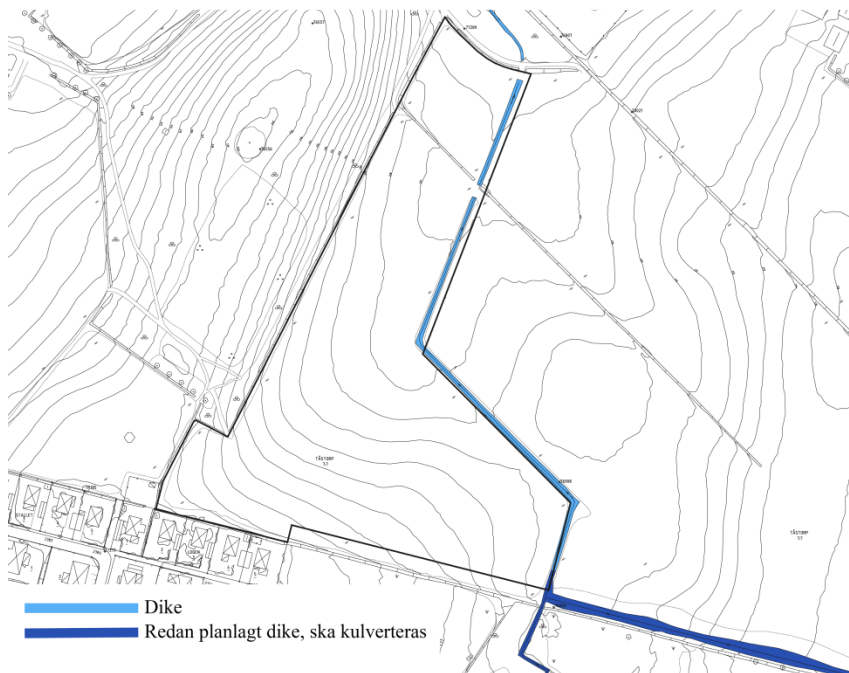
Figur 22 visar vilka stenmurar som finns i och kring planområdet.

Alléer

Inom planområdet finns ingen allé men på Fårabergets kulle som ligger i direkt anslutning till planområdet finns flertalet alléer.

Diken

Inom planområdet finns en del av ett dike som stäcker sig över en större del av hela Fårabergets östra sida. Diket är skyddat av det generella biotopskyddet då det gränsar till jordbruksmark, men delen som redan är detaljplanlagd har kommunen fått dispens för att kulvertera. Diket är totalt cirka 770 meter långt och sträckan som ingår i planområdet är cirka 200 meter lång. Hur diket sträcker sig och vilka delar som redan är detaljplanlagda visas på figur 23 på nästa sida.



Figur 23 visar diket inom och utanför planområdet.

Skyddade arter

I artportalen finns inga registrerade rödlistade arter inom planområdet.

Jordbruksmark

Inom planområdet finns cirka 3,67 hektar jordbruksmark som till den största delen inte är planlagd sedan tidigare. Enligt länsstyrelsens karttjänst i Västra Götalands Län omfattas området av ett 'Regionalt värdefullt odlingslandskap'.

Hela Fårabergets område är omringat av villor i väster och söder, industritomter i väster och öster, samt väg 184 (Skaravägen) i norr och väg 46 (Skövdevägen) i öster. Mitt i området ligger Fårabergets kulle, vilken tar en ganska stor yta av området. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör att jordbruksmarken inte är sammanhängande med andra större produktionsarealer.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen känd fornlämning. Närmsta fornlämning är en bronsåldersgrav som finns uppe på Fårabergets kulle, cirka 70 meter ifrån planområdet.

I samband med planprogrammet genomfördes en arkeologisk utredning inom hela Fårabergets område och resultatet visade inga nya/tidigare okända fornlämningar (Se utredning Arkeologisk rapport).

Planförslag & konsekvenser

Stenmurar

Vid genomförandet av planen kommer stenmuren i den norra delen av parkområdet att orsaka en barriärskapande effekt, och därav kommer en öppning på 6 meter i stenmuren att behöva

anordnas för att möjliggöra att hela parkområdet ska kunna nyttjas praktiskt. Dispens för öppningen i stenmuren ska sökas hos Länsstyrelsen innan antagandet av planen.

Resterande stenmurar inom planområdet skyddas av planen då de är värdefulla biotoper, samtidigt som de bidrar med såväl estetiska som kulturhistoriska värden i området.

Vid genomförandet av planen ska även en anläggas och bevaras i mitten av parken, se figur 21 under kapitel 2.4 Park- & vattenområden. Denna stenmur är en dispensåtgärd för de stenmurarna som behövde tas bort i den tidigare etappen Fåraberget etapp 2A del 1 och planläggs nu för att säkerställa att stenmuren finns kvar i framtiden.

Kring planområdet finns även en hel del stenmurar vars biotopskydd släcks vid genomförandet av detaljplanen, då de inte längre gränsar till jordbruksmark. Stenmurarna längs Fårabergets kulle skyddas däremot fortfarande av naturvårdsprogrammet och därför anses det inte nödvändigt att ta med dessa stenmurar i planen.

Alléer

Alléerna på Fårabergets kulle kommer inte påverkas negativt av den aktuella planen. Ett parkområde kommer att anläggas närmast Fårabergets kulle och fungera som en buffertzon för att undvika att skada naturvärdena och biotoperna. Ett skyddsavstånd på minst 10 meter ska hållas för att inte skada träden, kommunen har ett skyddsavstånd på drygt 40 meter som smalast, till närmsta kvartersmark, varför allén inte bedöms ta skada.

Diken

Vid genomförandet av planen ska det finnas ett dike i den planerade parken. Diket som i dagsläget sträcker sig där är 180 meter långt och ska förskönas och utformas med passande växter och bli en viktig del av parken. Diket kommer fylla en viktig funktion i omhändertagandet av dagvatten samtidigt som det fungerar som en spridningslänk för djur och växter samt bidrar med rekreation och naturpedagogik för de som vistas i parken. En möjlig sträckning på diket visas på figur 21 under kapitel 2.4 – Park- & vattenområden. På figur 24 på nästa sida visas en tänkt utformning av diket.



Figur 24 visar en möjlig utformning av diket i parken.

Delen av diket som går längs kvartersmarken utanför planområdet är cirka 170 meter långt och kommer behöva tas bort och kulverteras, detta för att det inte anses optimalt att bevara diket inom planerat tätbebyggt område då diket kräver stora ytor för skötsel och funktion. Dessa ytor finns däremot i parkmarken utan att behöva inkräkta på kvartersmarken och därför reglerar planen att det ska finnas ett dike där.

Dispens för borttagandet av diket ska sökas hos Länsstyrelsen innan antagandet av planen.

Fornlämningar

Den aktuella detaljplanen kommer inte ha någon påverkan på fornlämningarna utanför planområdet. Om det vid eventuella markarbeten inom planområdet skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen.

Jordbruksmark

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintlig jordbruksmark kommer att exploateras med bostäder och ett parkområde. Exploateringen medför negativa konsekvenser för mängden produktiv jordbruksmark. Konsekvensen då jordbruksmark bebyggs är i det närmaste irreversibel, dvs. om åkermark tas i anspråk går det inte att återskapa den som åker igen, utan marken förlorar sina egenskaper. Både nationella och regionala miljömål för bevarande av jordbruksmark riskerar att inte uppnås.

Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I dokumentet ”Väsentligt samhällsintresse- Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering” som har tagits fram av Jordbruksverket, står det att hänsynen till MB 3:4 ska en kommun uppfylla genom att i sin översiktsplan formulera vad som är väsentliga samhällsintressen, väga dessa mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar i område för område. Avvägningen ska baseras på en allmän princip om att hushålla med jordbruksmarken.

I Översiktsplan 2017-2030 diskuteras ianspråktagandet av jordbruksmarken:

Planläggning av jordbruksmark i anslutning till befintliga tätorter anses som ett väsentligt samhällsintresse eftersom hela kommunen gynnas av utveckling av kommunens tätorter. Falköpings tätort omgärdas av jordbruksmark åt i sort sett alla håll. Mösseberg är det enda område som inte består av jordbruksmark, men på Mösseberg finns höga natur- och friluftsvärden som kommunen avser att bevara och skydda från exploatering. Detta för att i princip all exploatering på jungfrulig mark sker på jordbruksmark kring Falköping. Planläggning på jordbruksmark i anslutning till Falköping sker antingen i form av offentlig eller kommersiell service eller i form av bostäder vilka i båda fallen gynnar allmänheten. Bostadsförsörjningen är också ett nationellt intresse som i detta fall prioriteras högre än bevarande av jordbruksmark. Fårabergets område 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.

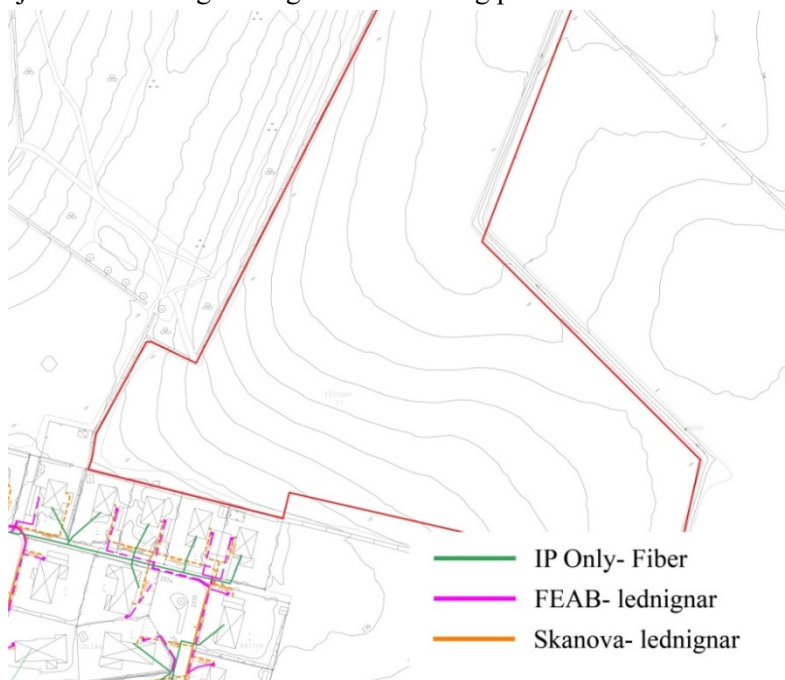
Enligt Boverkets Bostadsmarknadsrapport (2017-2018) är Falköping bland de 255 kommunerna som lider av underskott på bostäder. Med en sammanfattning av följande skäl bedömer kommunen att detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk i Falköpings tätort.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

FEAB har idag lågspänningsledningar inom villaområden söder om det aktuella planområdet. Högspänningskablar är dragna inom området sydost om demenscentret, samt Källesgatan i söder. FEABs fiberledningar går öster om planområdet längs med Sikagårdsgatan. Villorna söder om planområdet är anslutna till Skanovas ledningar samt IP-Only ledningar. Ingen fjärrvärmeledning är dragen runt omkring planområdet.



Figur 25 visar befintliga ledningar kring planområdet, som är markerat i rött.

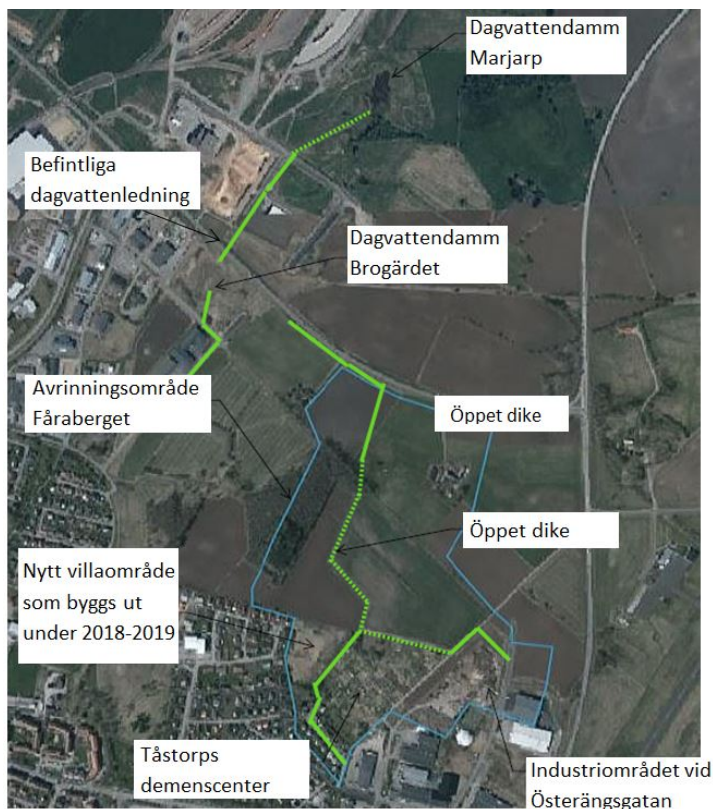
Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. I dagsläget finns inga ledningar dragna inom det aktuella planområdet som kan försörja planområdet.

Dagvatten

I dagsläget leder det befintliga diket bort det överflödiga dagvattnet från planområdet. Eftersom marken inom planområdet består av vegetation tas även det mesta av dagvattnet upp genom

infiltration i marken.



Figur 26 visar den befintliga dagvattenhanteringen inom Fårabergets område.

Avfall

Marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet och har i dagsläget ingen avfallshantering.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförandet av detaljplanen kommer den nya bebyggelsen anslutas till FEAB:s el-nät. El-försörjning kommer att ske från den nya tekniska anläggningen som placeras i den tänkta parken norr om bostäderna. I dagsläget finns inga fjärrvärmeledningar runt omkring planområdet. Fjärrvärme kan dras inom området för Fåraberget i ett senare skede efter exploatering av flera etapper och kan eventuellt bli aktuellt i denna etapp om det exempelvis byggs ett större radhusområde i planområdet.

FEAB, Skanova och IP-Only optoledningar sträcker sig söder och öster om planområdet. Möjligheten finns för att ansluta det nya bostadsområdet till dessa ledningar eller till ledningar från någon annan leverantör.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. De nya bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Vid genomförandet av detaljplanen ska dricks-, dag- och spillvattenhantering

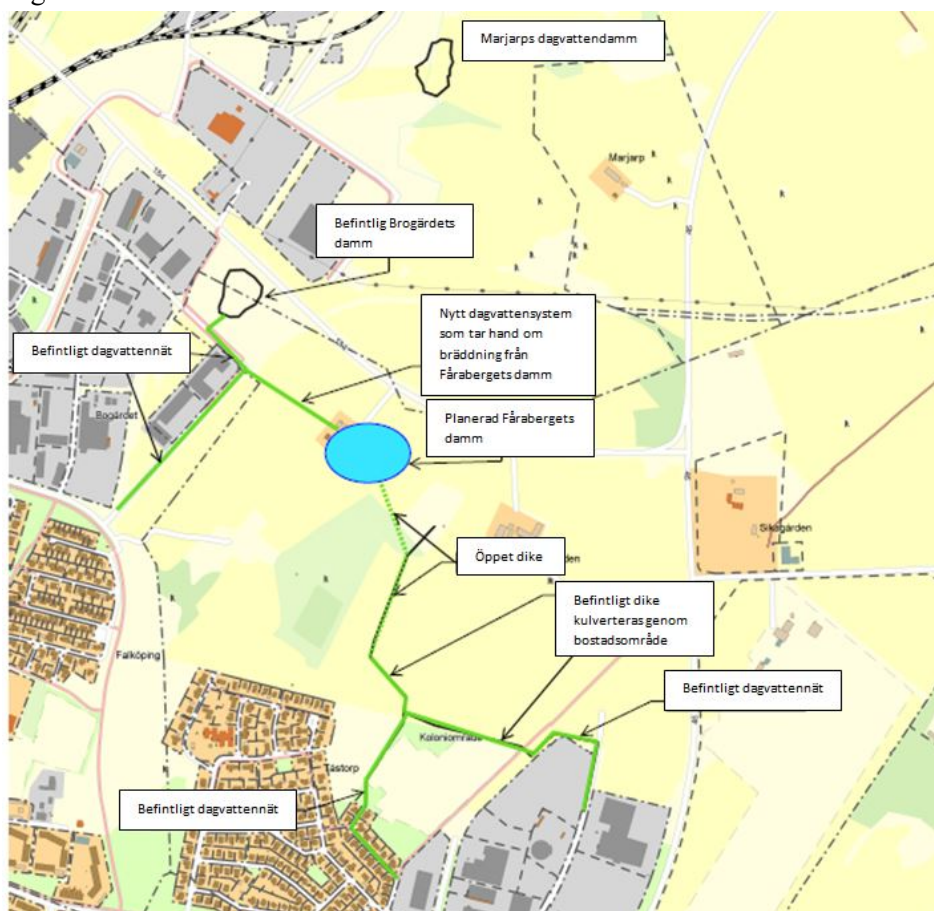
ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.

Dagvatten

Vid genomförandet av detaljplanen ska det befintliga dagvattendiket genom bostadsområdet kulverteras för att sedan bevaras öppet i parkmarken och fortsatt leda vidare dagvattnet mot den tänkta dagvattendammen nordväst om Fårabergets kulle. Från dagvattendammen rinner i sin tur dagvattnet vidare mot Hornborgasjön. Idag har Hornborgasjön en måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Dagvattnet från området bedöms inte ha någon negativ inverkan på varken den ekologiska eller kemiska statusen.

Parkmarken i den aktuella detaljplanen kommer ha en stor funktion i omhändertagandet av dagvattnet, då stora ytor bevaras gröna och möjliggör fortsatt infiltration i marken.

Den aktuella detaljplanen tillåter även att endast 50 % av fastighetens yta får hårdgöras. Denna bestämmelse används för att säkerställa att det fortsatt ska finnas genomsläppliga ytor inom den tänkta kvartersmarken som möjliggör infiltration i marken och bidra till omhändertagandet av dagvattnet.



Figur 27 visar den planerade dagvattenhanteringen inom hela Fårabergets område.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Marken inom planområdet används i dagsläget för jordbruksverksamhet. I närområdet finns även viss offentlig service, som en nybyggd förskola cirka 300 meter ifrån planområdet och cirka 150 meter från planområdet byggs ett nytt demensboende.

Öster om området finns ett mindre industriområde och cirka 500 meter ifrån planområdet finns en drivmedelsstation. Den närmsta livsmedelsaffären ligger cirka 1,4 kilometer bort mot området Ranten.

Planförslag & konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen kommer jordbruksverksamheten att försvinna i planområdet, men att skapa ett bostadsområde möjliggör indirekt en större funktionsblandning, då utbyggnaden av bostäder är en förutsättning för att nya funktioner som exempelvis ytterligare en förskola och mindre handelsverksamheter ska kunna etableras i framtiden.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom hela området för Fåraberget i samband med planprogrammet. Utförda undersökningar visar att jordprofilen till stora delar består av fast lera eller lermorän under ett ytligt mulljordslager. I delar av området förekommer några decimeter siltig sand och finsand mellan mulljord och lermorän. Under lermoränen har ett lager med finsandig silt påträffats i punkt 1. I övrigt har ett lager med fast lagrad stenig/grusig morän konstaterats. Leran och lermoränen har en medium hög till extremt hög odränerad skjuvhållfasthet. Friktionsjorden som påträffats de översta 0,5-1,5 m har visat på en mycket låg relativ fasthet i några av punkterna. Se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport.

Radon

Radonhalter inom området har inte undersökts i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen.

Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskeer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

Översvämningsrisk

Risken för översvämnning inom området bedöms som låg.

Ras-, skred- & erosionsrisk

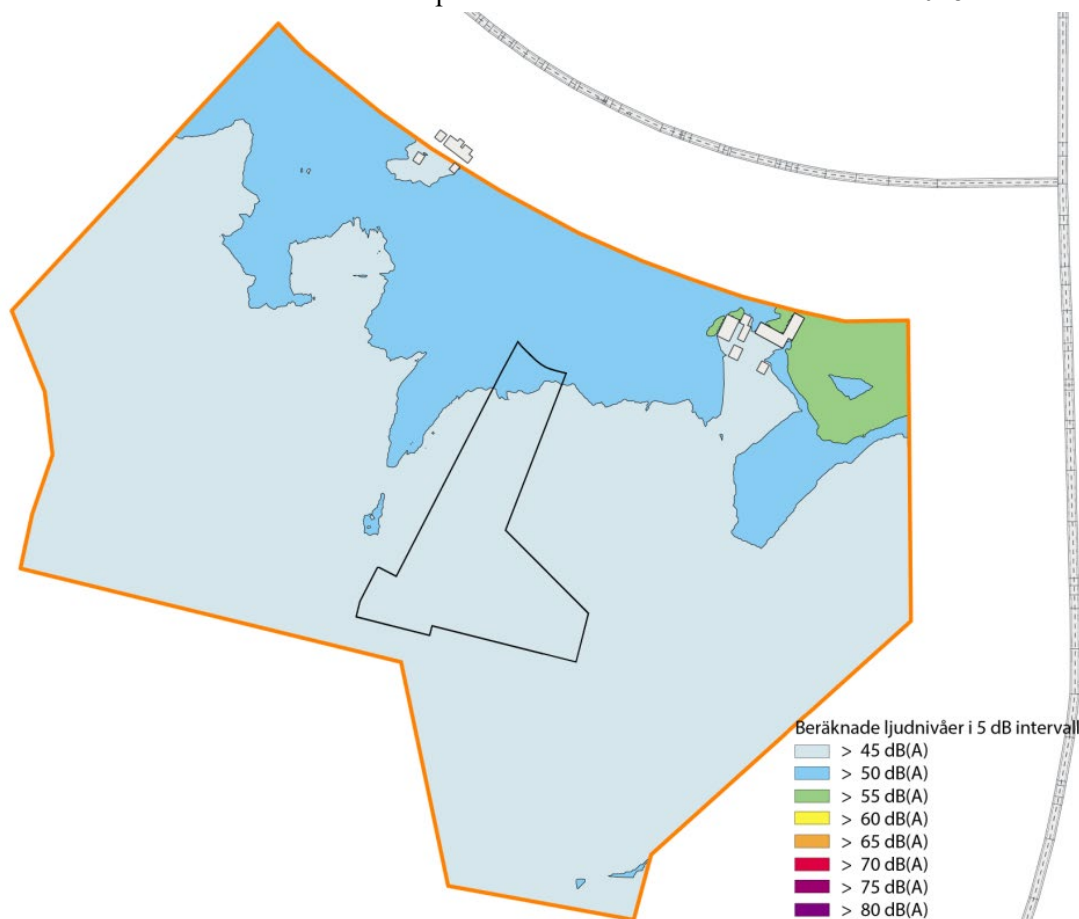
Den genomförda geotekniska utredningen visar att problem med stabilitet inte förväntas inom området (se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport).

Buller

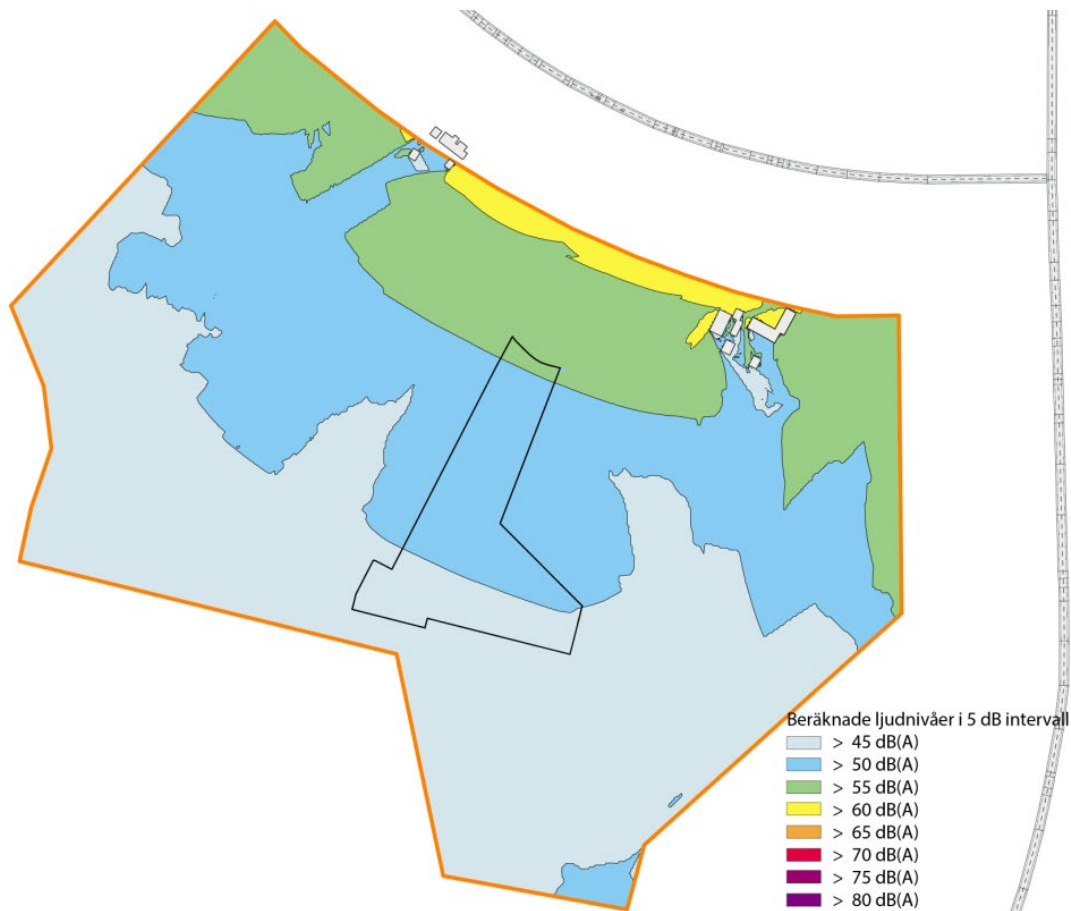
Trafikbuller:

En bullerutredning har tagits fram inom hela Fårabergets område och utredde buller som genereras från väg 46 och väg 184. Utredningen visar hur bullersituationen kan se ut år 2040. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet understiger 55 dBA och den maximala ljudnivån understiger 60 dBA.

Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är 60 dBA och vid uteplats är riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA och maximala ljudnivån 70 dBA. Riktvärdena för buller vid bostäder bedöms därför inte överskridas i planområdet. Se PM Trafik och buller - 2018.



Figur 28 visar den kumulativa ekvivalenta ljudnivån inom planområdet.



Figur 29 visar de maximala ljudnivåerna inom planområdet.

Verksamhetsbuller:

Öster om planområdet utmed riksväg 46 finns ett antal verksamheter. Verksamheterna generar buller under arbetstid och även andra tider på dygnet. Buller från verksamheterna utgörs dels av lastbilstrafik och dels av verksamheternas aktiviteter; t.ex. omlastning lastväxlare och liftdumpers, omlastning avfall, containeruppställning/rangering, jord-/grushantering. I maj 2016 genomfördes en särskild bullerutredning i samband med planarbetet för demenscentret, för att utreda verksamheternas påverkan på bostäder och demenscentret. Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för dag och nattid uppfylls i alla mätpunkter vid mättillfällena. Det bedöms inte att förutsättningar inom industriområdet betydligt har förändrats efter genomförandet av denna utredning. Se PM Industriebuller.

Flygbuller:

Cirka 250 meter från Fåraberget ligger Falköpings flygplats. År 2005 genomfördes en bullermätning i ett antal punkter runt om flygplatsen. Den ekvivalenta ljudnivån i alla punkterna, förutom Nolgården som ligger strax bredvid flygplatsen, var under 55 dB(A). T.ex. Sikagården, som ligger cirka 200 meter norr om byggnaderna på flygplatsen, hade en ekvivalent bullernivå på 38 dB(A). Det ska nämnas att flygplatsen användes av Kinnarps AB jetplan när mätningen gjordes. Kinnarps slutade flyga med sitt jetplan för cirka 8 år sedan. Dessutom har antalet flygrörelser minskat efter den tiden, så att det idag finns cirka 2700 LTO (Landing and Take off) per år, varav cirka 1110 LTO hör till segelflygplan som inte bullrar särskilt mycket. Enligt ett beslut från Vänersborgs tingsrätt- Miljödomstolen, som fattades vid ansökan om tillstånd för flygplatsverksamhet, finns det vissa villkor som ska uppfyllas av

flygplatsverksamheten, t.ex. antal flygrörelser och vissa tidsbegränsningar för flygningar (se Kungörelsen från Miljödomstolen). Bland annat står det att ”start och landning får inte ske med trafikvarv över Falköpings tätort”.

År 2005 utfördes en bullerberäkning för maximala bullernivåer. Beräkningen testades senare med hjälp av ett testflyg med en jetplan (modell N18HJ). Testflyget visade att bullerberäkningen stämmer bra med verkligheten. Enligt beräkningen inom området för Fåraberget överstiger de maximala bullernivåerna inte riktvärdena. De maximala bullernivåerna inom området låg på cirka 60 dB(A) enligt beräkningen. Med tanke på ovanstående information bedöms flygtrafiken inte medföra höga bullernivåer för bostäderna.

Farligt gods

Det aktuella planområdet ligger cirka 520 meter från väg 46 och 280 meter ifrån väg 184. Båda vägarna används för transport av farligt gods. Verksamheterna öster om planområdet ligger som närmast cirka 230 meter ifrån planområdet och bedöms inte medföra någon risk när det gäller transport och användning av farligt gods. Avstånden till både vägarna och verksamheterna anses så långa att ingen risk för olyckor med farligt gods föreligger.

Markföroreningar

Ingen markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet. Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken. Om eventuella föroreningar hittas vid mark- och schaktarbeten ska arbetet omedelbart stoppas och meddelas till Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS).

Lukt & luftföroreningar

Luftkvaliteten bedöms som god inom planområdet trots att planområdet och stora delar av hela Fårabergets område idag används för jordbruksverksamhet, vilket innebär att marken utsätts för gödning. Gödningen kan orsaka en obehaglig lukt för närboende under vissa perioder. Risker för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låga. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga. Verksamheter öster om planområdet skapar inte någon lukt eller luftförorening som kan vara störande för närboende.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Den geotekniska undersökningen visar att lätta byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material (mullhaltiga jordlager) urschaktats. För tyngre byggnader kan det bli aktuellt med utskiftning av lösare jordar i ytan ner till mellan 0,5 och 1,5 m djup med hänsyn till sättningsproblematik samt bärighet (se PM-geoteknik).

Vid genomförandet av detaljplanen bedöms inga problem med geotekniken att uppstå.

Radon

Vid genomförande av detaljplanen ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning på grund av risk för höga radonhalter inom planområdet.

Översvämningsrisk

Vid genomförandet av detaljplanen kommer vissa ytor att hårdgöras vilket medför att större mängder dagvatten inte kan infiltreras i marken och måste hanteras. Kommunen bedömer trots detta att risken för översvämning är låg.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Vid genomförandet av detaljplanen bedömer kommunen att risken för ras, skred och erosion inte kommer att öka.

Buller

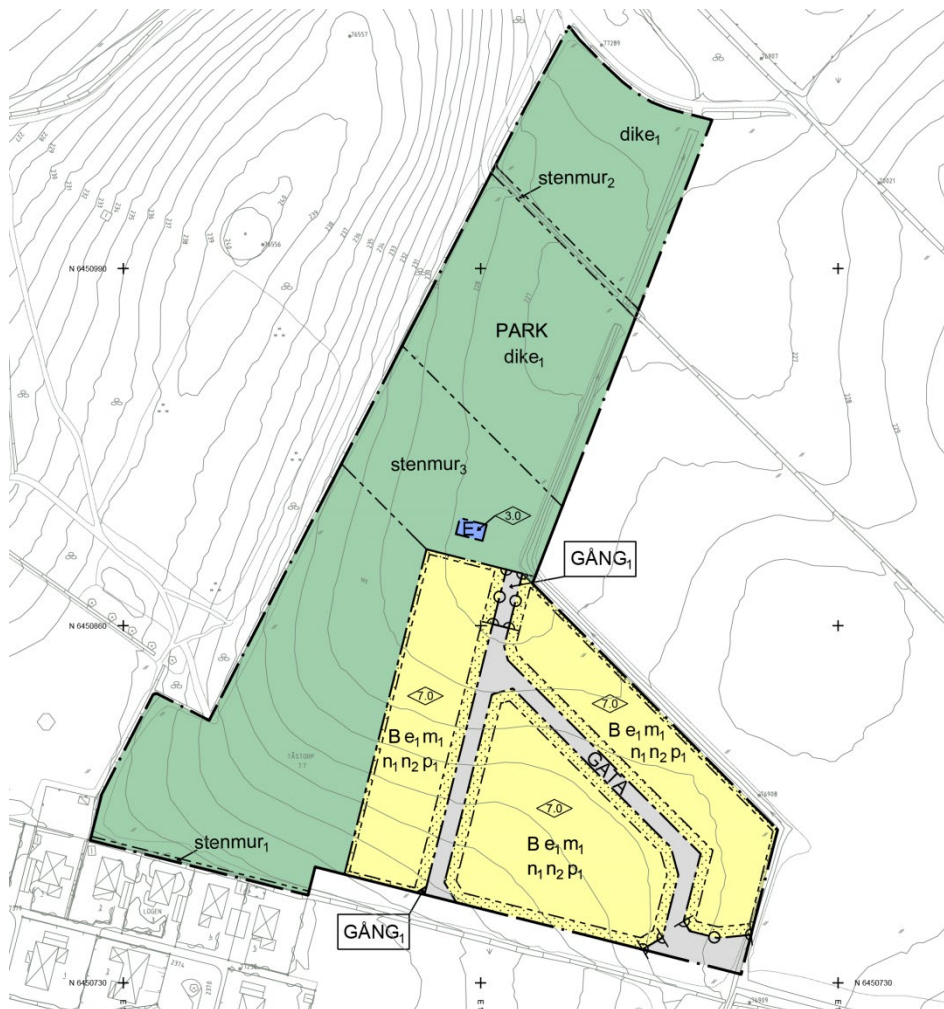
De genomförda bullerutredningarna (för både bil- och flygplantrafik samt industribuller) visar att trafik- och industribuller som området är utsatt för inte överskrider riktvärdena. Varför någon särskild luddämpande åtgärd för sänkning av bullernivåerna inom planområdet inte behövs.

Vid genomförandet av planen skapas en gata som utgör en slinga genom området. Gatan kommer inte att användas som en genomfartsväg till ytterligare områden. Därför bedöms trafikbuller till följd av de nya bostäderna inte orsaka höga bullernivåer, då det endast är trafik som har sitt mål i området som kommer att köra på gatan.

Lukt & luftföroreningar

Vid genomförandet av detaljplanen får området en ändrad användning från jordbruksverksamhet till bostäder och park. Denna ändring för med sig att luftkvaliteten förbättras och lukten från gödsel i området försvinner. Ändringen för dock med sig att trafiken ökar inom området och således även luftföroreningarna, men eftersom gatan inom planområdet inte ska fungera som en genomfartsväg bedöms ökningen av luftföroreningar inte bli väsentlig.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 30 visar plankartan.

B Bostäder

För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per lägenhet. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport.

I denna detaljplan tillåts det både friliggande enbostadshus i form av villor och sammanbyggda bostäder i form av kedjehus, parhus och radhus. Större lägenhetsbyggnader är inte tänkt att uppföras i området. Planen har avsatt en yta på cirka 12 400 kvadratmeter för bostäder.

PARK Park

Park är en allmän plats och ett grönområde som åtminstone till viss del är anlagd och kräver skötsel. I bestämmelsen park innefattas såväl grönytor, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, scener och kiosker mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Planen har avsatt en yta på cirka 22 300 kvadratmeter för park inom området öster om Fårabergets kulle och syftet med parken är att den ska fungera som en mötes- och rekreationsplats för såväl de befintliga som nya bostadsområdena i och kring Fårabergets område. Parken kan komma att utrustas med bland annat en mindre lekplats, spontanaktivitetszon och gångstråk längs ett dike.

GATA Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för alla slags trafikslag som har sitt mål vid gatan, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc. Planen har avsatt en yta på cirka 1 800 kvadratmeter för gata. Syftet med gatan är att försörja det nya bostadsområdet med trafik.

GÅNG₁ Gång,

Markanvändningen Gång₁ innebär att ytan endast ska användas av gång- och cykeltrafik och även den är en allmän plats. Bil-, lastbil- och mopedtrafik är inte tillåten. Ytan kan behöva användas av de som sköter drift och underhåll av den tekniska anläggningen i parken, av räddningstjänstens bilar, polisbilar och ambulans. Planen har avsatt en yta på cirka 130 kvadratmeter för gång- och cykeltrafik som ska utgöra vägen in i parken samt bindas samman med de tänkta gång- och cykelvägarna i parkmarken.

E Teknisk anläggning

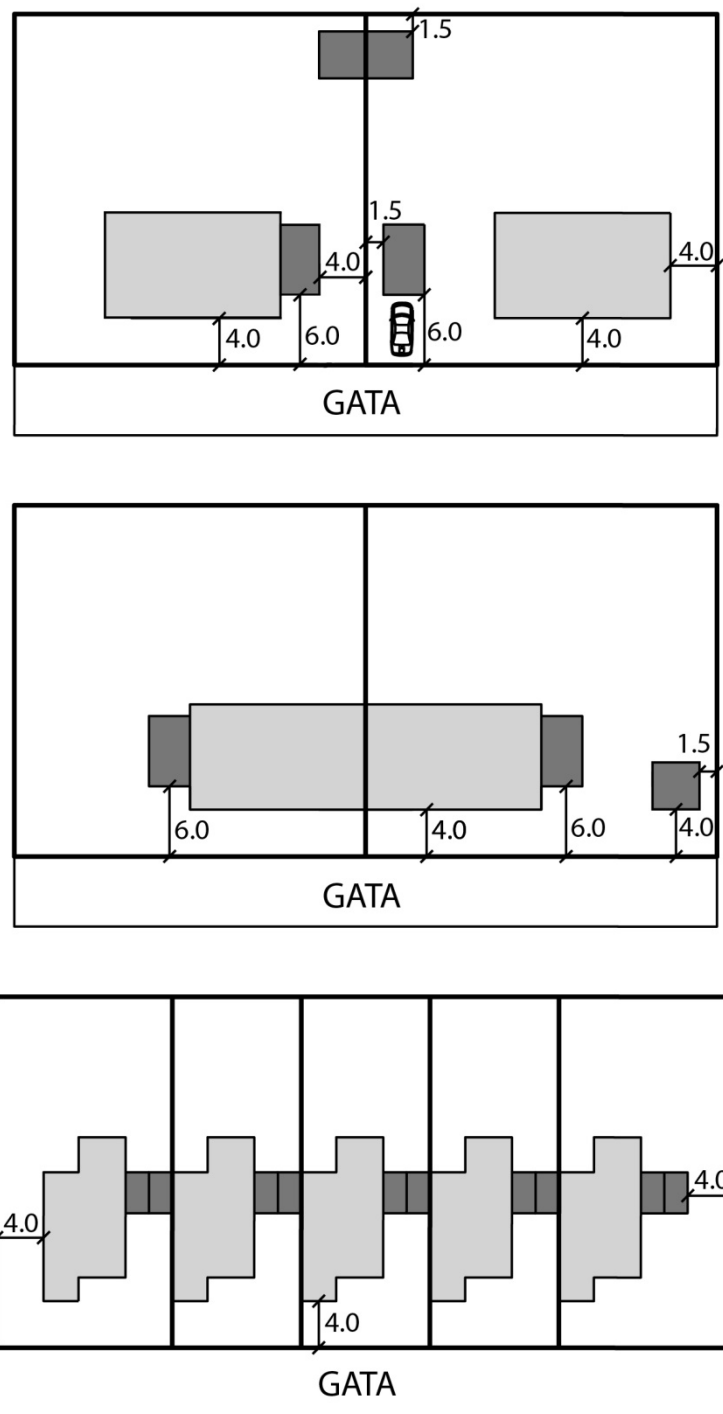
Planbestämmelsen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, eller avlopp och avfall.

Planen har avsatt ett område på 60 kvadratmeter för tekniska anläggningar i anslutning till parken och syftet med bestämmelsen är att kunna försörja det nya bostadsområdet samt parkområdet med elektricitet. De tekniska anläggningarna bör utformas estetiskt i harmoni med parkområdet och upplevas som en del av parken. Distributörerna som kan komma att försörja området är FEAB, Skanova och Opto.

Placering

p₁ - Planen reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.

Komplementbyggnader, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten. Anledningen till detta är att minst en parkeringsplats ska finnas framför garage och carport på den egna fastigheten.



Figur 31 visar några tillåtna placeringar inom kvartersmarken.

Bebyggandets omfattning

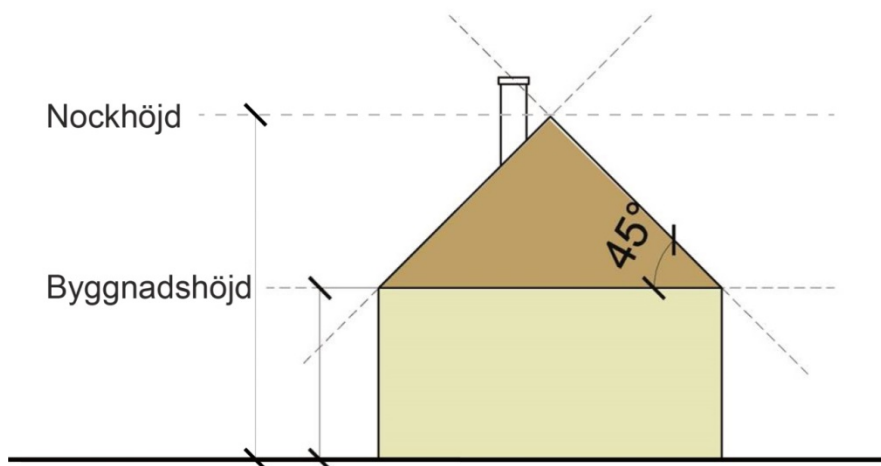
e_1 - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 % vid byggnation av friliggande enbostadshus. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 35 % vid byggnation av bostäder i form av radhus, parhus eller kedjehus. I byggnadsarean ingår även komplementbyggnader (förråd, garage, carport etc.). Anledningen till att det är en högre utnyttjandegrad vid byggnation av radhus, parhus och kedjehus är för att tomter till dessa

hustyper generellt är mindre än till friliggande bostäder. För att det ska vara rimligt att kunna bygga ett tillräckligt stort hus med komplementbyggnader behöver utnyttjandegraden vara 35 % för radhus, kedjehus och parhus, medan 25 % räcker för friliggande bostäder då deras tomter är mycket större.

Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Det innebär att på en fastighet som är 1000 kvadratmeter stor, får ett friliggande enbostadshus (både huvudbyggnad och komplementbyggander) uppföras med sammanlagt 250 kvadratmeter byggnadsarea, medan ett parhus, radhus eller kedjehus får uppföras med totalt 350 kvadratmeter byggnadsarea. Hur byggrätten ska fördelas mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna, har inte reglerats av planen.

Utformning

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.



Figur 32 visar på skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

7.0 Planen reglerar att bostäder får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 7.0 meter. Detta för att möjliggöra tvåplanshus och en tillräckligt stor boyta vid byggnation av radhus, parhus eller kedjehus. Omkringliggande bebyggelse har en tillåten byggnadshöjd på 3.5 meter och dess terräng ligger 3 meter högre i förhållande till den nya bebyggelsen varför den föreslagna byggnadshöjden på 7.0 meter inte anses olämplig. Den nya bebyggelsen är även placerad nordväst om den befintliga och kommer där av inte orsaka skuggbildning på den befintliga bebyggelsen (se utredning Skuggstudie). Hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen och terrängen redovisas på figurena under kapitel 2.2 - Utformning och volymer.

3.0 Planen reglerar att de tekniska anläggningarna får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3.0 meter. Detta för att inrymma tillräckligt med utrymme för dess funktion. Hur

byggnadshöjden kan upplevas redovisas även den på figurerna under kapitel 2.2 - Utformning och volymer.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Planen har reglerat att högst 50 procent av markytan per fastighet får hårdgöras. Detta för att kunna hantera dagvatten i området.

Med hårdgörning menas det att marken beläggs med någon slags material som har en avrinningskoefficient på 0,7 eller högre. Tabellen nedan kan användas för att bedöma om ytan är hårdgjord:

Typ av yta	Avrinningskoefficient
Tak	0,9
Betong- och asfaltyta, berg i dagen i stark lutning	0,8
Stensatt yta med grusfogar	0,7
Grusväg, starkt lutande bergigt parkområde utan nämnvärd vegetation	0,4
Berg i dagen i inte alltför stark lutning	0,3
Grusplan och grusad gång, obebyggd kvartersmark	0,2
Park med rik vegetation samt kuperad bergig skogsmark	0,1
Odlad mark, gräsyta, ängsmark m.m.	0-0,1
Flack tätbevuxen skogsmark	0-0,1

Figur 33 visar en tabell för dimensionering av allmänna avloppsledningar, Svenskt Vatten 2004. De rödmarkerade rader ska räknas som hårgjord yta.

Tabellen visar att vissa genomsläppliga beläggningar inom parkeringsytor och stenfyllningsmagasin inte räknas som hårdgjorda ytor. För att bedöma om en markbeläggning ska räknas som hårdgjord yta kan samråd göras med kommunens vatten- och avloppsavdelning.



Figur 34 visar ett antal exempel på ytor som inte ska räknas som hårdgjorda ytor.

n_2 - Planen reglerar att byggnader ska anpassas efter terrängen och reglerar att marken inte får höjas eller sänkas mer än +/- 1.0 meter jämfört med närmsta gatumark. Denna bestämmelse används för att säkerställa att landskapsbilden inte påtagligt skadas och att vissa utsikter mot horisonten och landskapet fortfarande bevaras. Genom planbestämmelsen eftersträvas även att stora ingrepp i naturen ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen.

Hur den nya bebyggelsen påverkar utsikterna för de närboende redovisas på figurerna under kapitel 2.2 - Stads & landskapsbild.

Stängsel och utfart

☐ · ☐ · ☐ ☐ Planen reglerar att en körbar förbindelse inte får anordnas mellan kvartersmarken och gång- och cykelvägen i den norra delen av bostadsområdet. Detta för att fordonstrafik inte får förekomma på gång- och cykelvägen.

Skydd mot störningar

m₁ - Planen reglerar att alla byggnader ska uppföras radonsäkert. Detta för att bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter.

Utformning av allmän plats

dike₁ - Planen reglerar att det ska finnas ett dike inom parken.

stenmur₁ - Planen reglerar att stenmuren i den södra delen av parken ska bevaras.

stenmur₂ - Planen reglerar att stenmuren i den norra delen av parkområdet ska bevaras med undantag för en öppning på 6 meter, detta för att en gång- och cykelväg genom stenmuren ska kunna anordnas.

stenmur₃ - Planen reglerar att det ska finnas en stenmur i mitten av parken. Detta för att kommunen tidigare ansökt om dispens för att ta bort en stenmur och ersätta den i parken.

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. 12-13 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad behovsbedömning (se bilaga). Baserat på behovsbedömningen som finns bifogad i planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2018-03-23, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att planen strider mot de nationella och regionala målen för bevarande av jordbruksmark, men att Falköpings stora behov av centrala bostäder väger tyngre än målen för bevarande av jordbruksmark. En exploatering av planområdet kommer förändra landskapsbilden och därmed påverka riksintresset för kulturmiljö, däremot bedömer kommunen att påverkan inte blir påtaglig. Påverkan på landskapsbilden ska studeras vidare i planarbetet och beskrivas ytterligare i ord och med illustrationer i planbeskrivningen, vilket har gjorts.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Falköpings kommun har inga områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Grundvattenkvalitet

Planområdet befinner sig inom området för grundvattenförekomster Falköping kalksten och Falköping-Skövde. Falköping kalksten har en stor geografisk utbredning, där hela Falköpings tätort och Mösseberg ingår. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status då gränsvärden för bly och bekämpningsmedel överskrids, medan Falköping-Skövde grundvatten har en god kemisk status. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status.

Det aktuella planområdet omfattar en mindre del av Fårabergets område, dessutom medger planen endast byggnation av bostäder samt anläggandet av en park. Därför bedömer kommunen inte att denna detaljplan påverkar vattenkvaliteten (både ytvatten och grundvatten) negativt.

Bostadsbyggande inom Fårabergets område som helhet kommer att ske främst på jordbruksmark. Att markanvändningen förändras från jordbruksverksamhet till bostadsområde kommer förmodligen att leda till en förbättring av kvalitet av grundvattenförekomsterna. På grund av de pågående jordbruksverksamheterna som sker idag är marken utsatt för gödning. Generellt påverkas grundvattenförekomster mycket från övergödning och föroreningar med bland annat källor från jordbruk och enskilda avlopp. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår vattenförekomsten Falköping Kalksten ej god kemisk status tills år 2027 (som det hade målsatts) på grund av höga halter av bekämpningsmedel.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård.

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse. Detta är en kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800 talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinental mått, exempelvis ovanligt stora byar. Uttryck för riksintresset är den bibehållna agrara kulturbygden på Falbygden och Falköpings tätort med bevarat gatunät och med två stadskärnor.

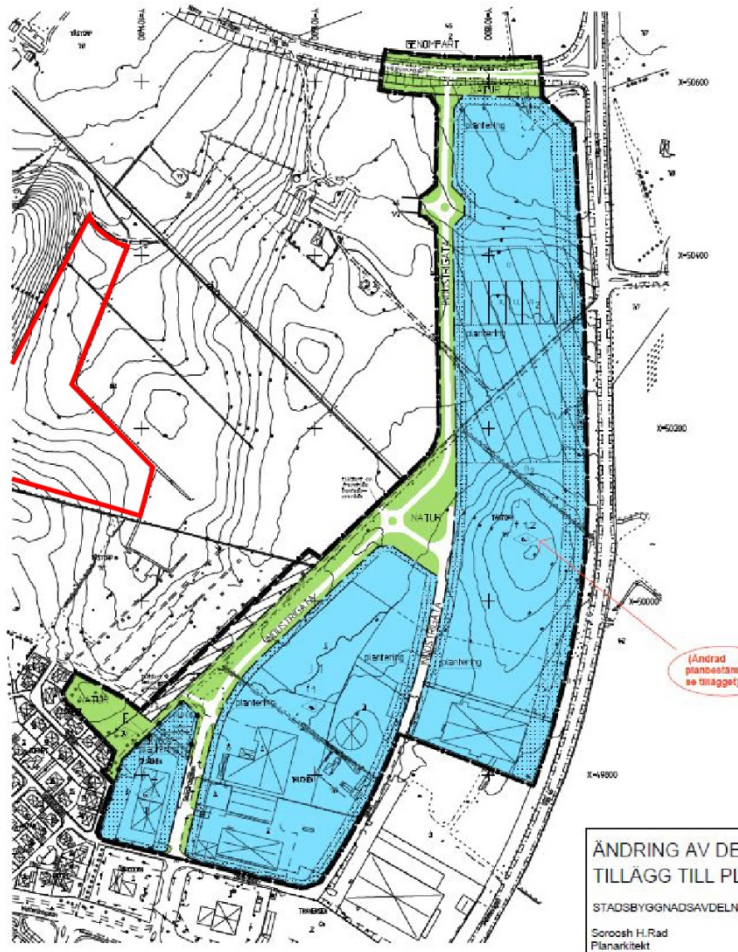
Viktiga landskapsbilder är hur platåbergen med dess omland kan upplevas. Möjligheten att även framöver bevara viktiga utblickar mot tongivande landskapselement är av betydelse för riksintresset för kulturmiljö. En väsentlig del är att bevara siktlinjer så att Falbygdens karaktäristiska landskap kan upplevas, t.ex. utblickar mot Ålleberg och Mösseberg från staden och omgivande vägnät. Området har också mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Falköpings kommun i samband med arbetet med Falköpings Översiktplan 2017-2030. Det övergripande syftet med utredningen var att ge svar på hur riksintresset för kulturmiljövården harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling. Utredningen har klassat planområdet med omnejd som ”Känsligt utredningsområde” vilket innebär att: ”Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns en viss risk att riksintresset för kulturmiljön påtagligt kan skadas. Vid planläggning och bygglovgivning i dessa miljöer bör kulturmiljön studeras.”

Detaljplanen tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns inom planområdet, då stenmurarna skyddas av planen. Stenmurarna kommer spela en viktig roll i den nya parkmiljön och kommer berika området med historia och kulturvärden. Vid genomförandet av detaljplanen kommer dock utsikterna mot det öppna karaktäristiska jordbrukslandskapet för de närboende att försämrats, men viktiga utsikter mot Mösseberg bevaras då stora ytor i parkmiljön bevaras öppna och fortsatt möjliggör vissa tongivande utblickar mot platåberget varför planen inte bedöms påverka riksintresset för kulturmiljö påtagligt.

Viktiga utblickar mot Mösseberg och Fårabergets kulle med omnejd från riksväg 46, bedöms heller inte påverkas av planen. Detta eftersom de redan befintliga förutsättningarna (nollalternativet) innebär stora ingrepp i frågor som har påpekats i motiv till riksintresset. Nollalternativet innebär nämligen att ett industriområde (se figur 35 på nästa sida) kan exploateras längs väg 46 och kan dölja utsikterna som anses viktiga för riksintresset. En exploatering av bostäder väster om industriområdet kommer där med inte vidare påverka

utsikterna mot landskapet och Mösseberg från väg 46, och påverkar således inte heller riksintresset för kulturmiljövård ytterligare.



Figur 35 visar den gällande detaljplanen för industriområdet längs med riksväg 46 (Traversen m.fl.), samt det aktuella planområdet (rödmarkerat).

Från väg 184 bedöms riksintresset påverkas ytterst lite av genomförandet av planen, dels för att utsikten mot Mösseberg inte påverkas och dels för att området ligger så pass långt ifrån vägen att det endast kommer uppfattas som en liten utvidgning av tätorten och inte ett stort ingrepp i jordbrukslandskapet.

Kommunens samlade bedömning är att riksintresset för kulturmiljövård inte påverkas påtagligt av den aktuella detaljplanen, då vissa viktiga utsikter mot Mösseberg bevaras inom planområdet och de kulturhistoriska elementen som stenmurar inkorporeras i området och bevaras av planen.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2018, 4:e kvartalet, samråd om detaljplanen

2019, 1:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2019, 1:e kvartalet, antagande av detaljplanen

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om 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	• Utbyggnad och skötsel av allmän plats • Det allmänna VA-nätet • Flytt av stenmur
Falbygdens Energi AB	• Elförsörjning • Eventuellt fjärrvärme
Odefinierat ansvar	• 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

Avtal om jordbruksarrende finns i direkt anslutning till planområdet. Avtalet löper på ett år med en ömsesidig uppsägningstid om 8 månader före avtalstidens utgång. Sägs avtalet ej upp löper det på ytterligare ett år i taget.

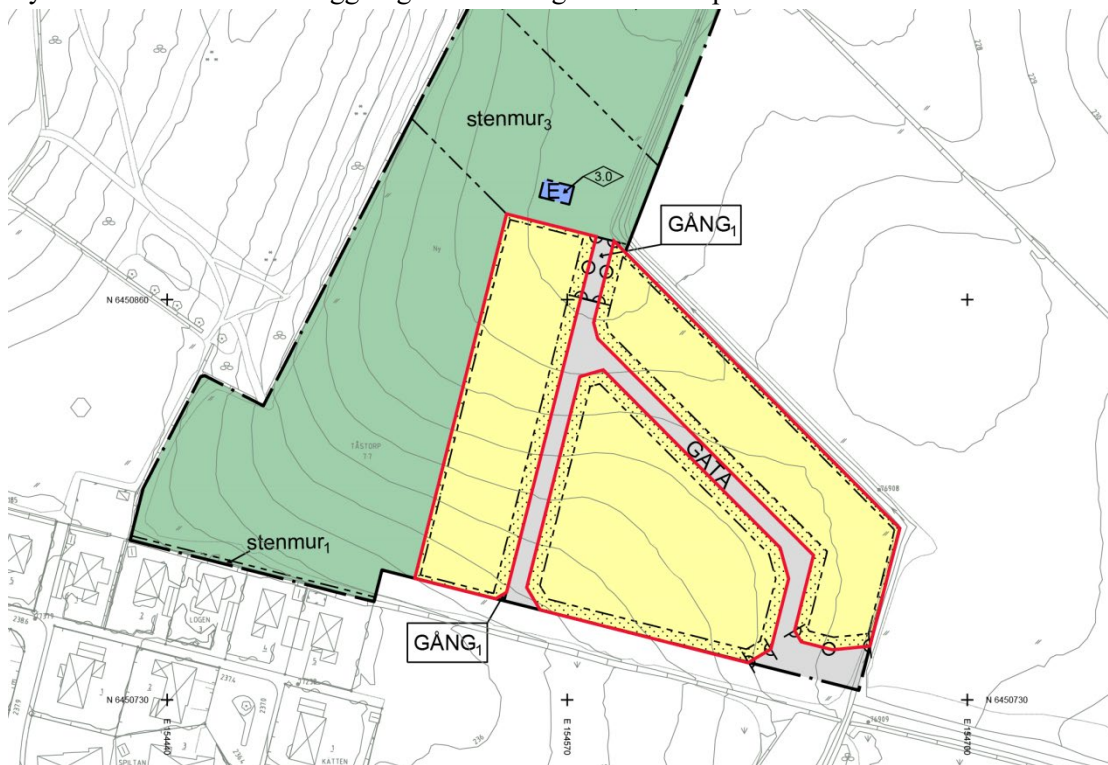
Ett benefikt nyttjanderättsavtal finns inom planområdet vilket betyder att avtalet kan sägas upp utan förvarning med omedelbar verkan. Nyttjanderätten kommer att sägas upp vid genomförandet av denna detaljplan.

Ett markanvisningsavtal ska upprättas med en exploatör.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Marken inom planområdet ingår i fastigheten Tåstorp 7:7 och ägs av Falköpings kommun. Vid genomförandet av detaljplanen ska den allmänna platsmarken i form av gator, gång- och cykelvägar samt parkmarken fortsätta att ingå i fastigheten Tåstorp 7:7. Bostadsmarken styckas av från Tåstorp 7:7 och bildar tre nya kvarter enligt figur 36 nedan. Det finns även möjlighet att stycka av den tekniska anläggningen från fastigheten Tåstorp 7:7.

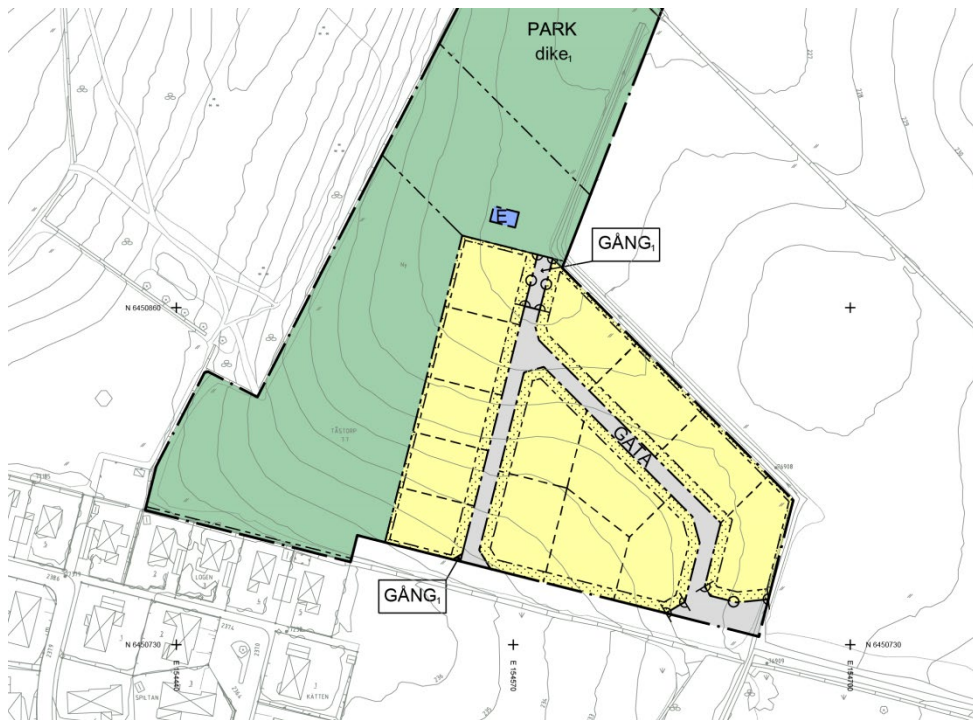


Figur 36 visar de tänkta kvartererna.

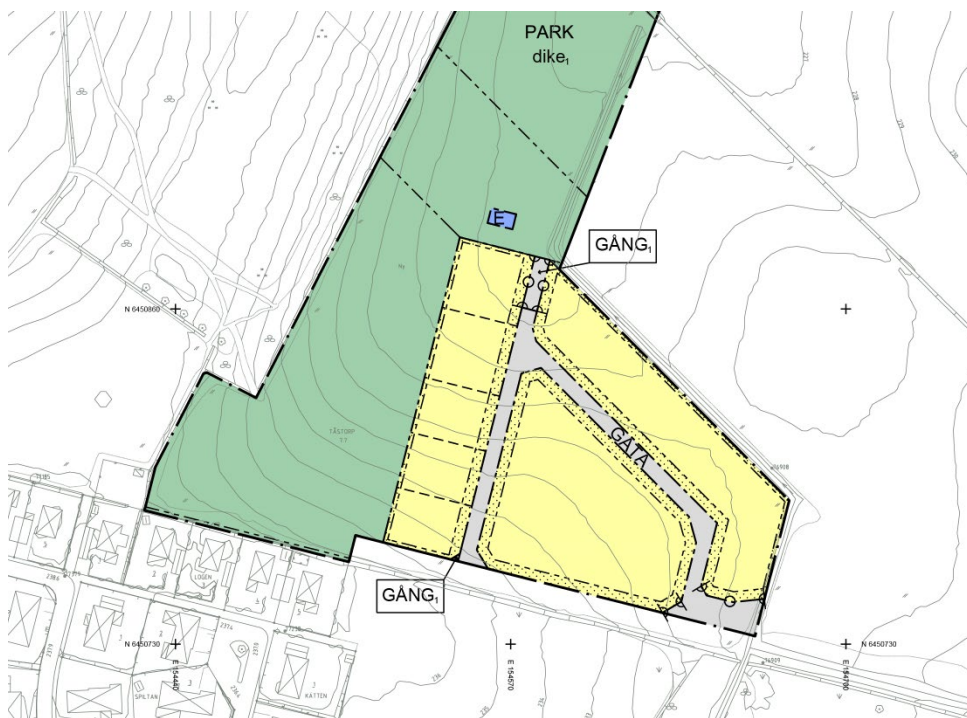
Eftersom planen tillåter både friliggande bostäder, sammanbyggda bostäder och flera huvudbyggnader på samma fastighet så har kommunen tagit fram två alternativ till fastighetsbildning. Vilket av alternativen som kommer att genomföras bestäms efter att planen blivit antagen.

Det ena alternativet är att kommunen styckar de nya kvartererna i 14 fastigheter om cirka 660-1000 kvadratmeter, bekostar lantmäteriförrättningen och därefter säljer 11 av de nybildade fastigheterna för byggnation av friliggande villor. Tre av de nybildade fastigheterna kommer kommunen eventuellt sälja till en exploatör för byggnation av villor.

Det andra alternativet är att kommunen styckar kvarteret längs parken i fem villafastigheter om cirka 660-840 kvadratmeter och bekostar lantmäteriförrättningen. Två av dessa fastigheter kommer kommunen sälja för byggnation av friliggande villor och de resterande tre fastigheterna tillsammans med övrig kvartersmark inom planområdet, säljs till en exploatör för byggnation av villor samt radhus, kedjehus eller parhus. Exploatören får själv bekosta lantmäteriförrättningen om det blir aktuellt att stycka de övriga kvartererna i området. En illustration på de alternativa fastighetsbildningarna visas på figur 37 och 38 på nästa sida.



Figur 37 visar fastighetsbildningen vid endast villabebyggelse



Figur 38 visar fastighetsbildningen vid byggnation av 5 villor samt radhus, kedjehus eller parhus

Radhusen, kedjehusen samt parhusen kan antingen styckas av till enskilda fastigheter eller ingå i en bostadsrättsförening. Om radhusen, kedjehusen samt parhusen styckas av till enskilda fastigheter men exempelvis har gemensamma parkeringsytor ska detta regleras med en samfällighet eller en gemensamhetsanläggning inom berört kvarter.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

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

Exploateringskalkyl

I exploateringskalkylen redovisas de budgeterade utgifterna, intäkterna och driftskostnaderna för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats.

Utgifter

Utgifter för att exploatera det aktuella planområdet uppskattas till cirka 15 000 000kr som fördelas på VA 3 400 000kr och Park/Gata 11 600 000kr. Budgeten innefattar projektering och byggnation.

Utgifter för VA:

Anläggandet av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar i området: 3 400 000 kr.

Utgifter för Park/Gata:

Utbyggnad av gata 1 600 000 kr

Iordningställande av park 10 000 000 kr

Intäkter

Kvadratmeterpriset för villafastigheterna beräknas på ett självkostnadspris. Kvadratmeterpriset för fastigheter som säljs till exploatör för byggnation av rad-, par-, kedje- eller styckeshus baseras på en värdering av byggrätten på fastigheterna, men kommer minst säljas till självkostnadspris.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Höstbruksgatan 29 500 kr/år

Parken 269 000 kr/år

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ut i samband med bygglov.

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 2019-04-18

*Märta Gahm
Planarkitekt*