

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tåstorp 7:7
(Fåraberget etapp 2A del 1)

Falköpings tätort

Antagande: 2018-06-12

Laga kraft: 2018-07-04

Arkivnummer: A 364



Innehåll

1. SAMMANFATTNING	6
2. INLEDNING	6
2.1 Planhandlingar.....	6
2.2 Revidering	7
2.3 Planens syfte och huvuddrag	8
2.4 Planförfarande	8
2.5 Plandata	8
2.5.1 Läge	8
2.5.2 Areal	9
2.5.3 Ägoförhållanden	9
2.6 Tidigare ställningstaganden.....	9
2.6.1 Översiktplan	9
2.6.2 Program	10
2.6.3 Detaljplaner	10
2.6.4 Andra planer och program.....	11
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
3.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.).....	12
3.2 Natur, kultur och rekreation	13
3.2.1 Mark och vegetation	13
3.2.2 Rödlistade arter, biologisk mångfald.....	14
3.2.3 Rekreation	15
3.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	15
3.3.1 Riksintressen	15
3.3.2 Skyddad natur	16
3.3.3 Skyddad bebyggelse/anläggningar	16
3.3.4 Fornlämningar	16
3.3.5 Biotopskydd.....	16
3.4 Jordbruksmark	18
3.5 Offentlig och kommersiell service	19

3.6	Gator och trafik	19
3.6.1	Biltrafik	19
3.6.2	Gång- och cykeltrafik	20
3.6.3	Kollektivtrafik	20
3.7	Geotekniska förhållanden	20
3.8	Hydrologiska förhållanden	21
3.9	Vatten- och luftkvalitet	21
3.10	Hälsa och säkerhet	21
3.10.1	Markföroreningar	21
3.10.2	Radon	21
3.10.3	Skredrisk	21
3.10.4	Översvämningssrisk	21
3.10.5	Buller	22
3.10.5.1	Trafikbuller:	22
3.10.5.2	Verksamhetsbuller:	22
3.10.5.3	Flygbuller:	22
3.10.6	Lukt och luftförorening	23
3.10.7	Farligt gods	23
3.11	Tekniska anläggningar och ledningar	24
4.	PLANFÖRSLAG	25
4.1	Bebyggelse (slag av bebyggelse, bostadstyper, lägenhetsstorlekar och – fördelning, ev. gestaltungsprinciper)	25
4.1.1	Markanvändningar	25
4.1.1.1	Bostäder:	25
4.1.1.2	GÅNG 1:	26
4.1.1.3	GATA:	26
4.1.1.4	PARK:	26
4.1.2	Placering	27
4.1.3	Byggnadsarea	29
4.1.4	Utformning	29
4.1.5	Markens anordnande och vegetation:	29

4.2	Service, offentlig och kommersiell.....	30
4.3	Grönstruktur	30
4.3.1	Parkområde.....	30
4.3.2	Naturområde.....	31
4.3.3	Vattenområde	31
4.3.4	Rekreation och lek.....	31
4.4	Gator och trafik	31
4.4.1	Gatunamn	31
4.4.2	Biltrafik	32
4.4.3	Cykel- och gångtrafik.....	34
4.4.4	Kollektivtrafik	34
4.5	Teknisk försörjning	34
4.5.1	El	34
4.5.2	Värme	34
4.5.3	Vatten- och avlopp	35
4.5.4	Avfallshantering.....	35
4.5.5	Elektroniska kommunikationer	35
4.6	Geotekniska frågor	35
4.6.1	Grundläggning.....	35
4.7	Dagvattenhantering	35
4.8	Hälsa och säkerhet.....	37
4.8.1	Radon.....	37
4.8.2	Översvämning	37
4.8.3	Buller	37
5.	Konsekvenser	37
5.1	Nollalternativ.....	37
5.2	Behovsbedömning.....	38
5.3	Miljökonsekvenser- Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.....	39
5.3.1	Planens påverkan på riksintresse	39
5.3.2	Samlad bedömning om ianspråktagandet av jordbruksmark.....	42

5.3.2.1	Kommunens mål för bostadsförsörjning	43
5.3.2.2	Begränsande förutsättningar	45
5.3.2.3	Närheten till service.....	46
5.3.3	Luft- och vattenkvalitetsnormer	46
5.3.3.1	Planens påverkan på luftkvalitet:.....	46
5.3.3.2	Planens påverkan på vattenkvalitet:	47
5.3.4	Biotoper:	47
5.3.5	Rödlistade arter, biologisk mångfald:.....	51
5.3.6	Rekreation	51
5.4	Sociala konsekvenser	51
5.5	Fastighetskonsekvenser	52
6.	GENOMFÖRANDE.....	53
6.1	Inledning.....	53
6.2	Organisatoriska frågor	53
6.2.1	Tidsplan.....	53
6.2.2	Genomförandetid.....	53
6.2.3	Ansvarsfördelning	53
6.2.4	Huvudmannaskap	53
6.2.5	Avtal	54
6.2.6	Etappindelning.....	54
6.3	Fastighetsfrågor	54
6.3.1	Förändring av fastighetsindelningen	54
6.3.2	Gemensamhetsanläggningar.....	54
6.3.3	Fastighetsägare	54
6.3.4	Allmän platsmark	54
6.3.5	Kvartersmark	54
6.3.6	Rättigheter	54
6.4	Ekonomiska frågor	54
6.4.1	Planekonomi	54
6.4.2	Inlösen och ersättning.....	55
6.4.3	Gatukostnader.....	55
6.4.4	Övriga kommunala avgifter och taxor.....	55

6.4.5	Exploateringskalkyl.....	55
6.4.6	Andra avgifter och taxor.....	56
6.4.7	Anslutningsavgift för vatten och avlopp	56
6.5	Tekniska frågor.....	56
6.5.1	Tekniska utredningar	56

1. SAMMANFATTNING

Den 15 december 2015, BN§153, gav byggnadsnämnden stadsbyggnadsavdelning i uppdrag att upprätta en detaljplan för den andra etappen av planläggning inom Fåraberget.

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

2. INLEDNING

2.1 Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planhandlingen hör även en planbeskrivning inklusive en behovsbedömning (checklista miljöbedömning). Denna har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Följande utredningar har bifogats till planhandlingarna:

- Bullerutredning väg 46 och 184, uppdaterad av SWECO 2018-03-27
- Trafik och buller, SWECO 2014-09-18
- PM Geoteknik, SWECO 2014-04-25
- Markteknisk undersökningsrapport, SWECO 2014-04-25
- Arkeologisk rapport, Västergötlands museum, 2014-03-26
- Kungörelse från Vänersborgs Tingsrätt, Miljödomstolen, angående Falköpings flygplats, 2009-04-28
- PM Flygbullerutredning, Akustikforum AB, 2005-12-08
- Planprogram för Fåraberget, 2014-09-25
- Arborist utlåtande om allé, 2017-12-12
- Skuggstudie över planområdet, 2018-03-19

2.2 Revidering

Här presenteras de revideringar som gjorts av planförslaget efter samråd och granskning.

Plankarta

- Prickmark har utökats på kvartersmarken närmast det befintliga bostadsområdet från 4 meter till 8 meter.
- Bebyggelsen närmast det befintliga bostadsområdet har fått en sänkt byggnadshöjd från 4,0 meter till 3,5 meter.
- En egenskapsgräns har lagts till i parkmarken för att visa var stenvallen ska bevaras.
- Planområdesgränsen har ändrats en aning i sin norra del.
- En illustrerad fastighetsgräns har ändrats till en egenskapsgräns.
- En bestämmelse om att endast 50 % av marken får hårdgöras har ändrats till att endast 50 % av markytan per fastighet får hårdgöras.

Planbeskrivning

- Korrigerad text om Översiktsplanen, då Översiktsplan 2017-2030 antogs den 26e februari 2018, rubrik 2.6.1 & 5.3.2
- Förtydligande illustration och text över den gällande detaljplanen, rubrik 2.6.3
- Förtydligande text om vad som gäller för planområdet respektive hela Fårabergets område, baserat på Länsstyrelsens utlåtande, rubrik 3.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.3.5, 3.4, 3.5 & 3.6
- Korrigerad text om biotoper, rubrik 3.3.5 & 5.3.4
- Korrigerad text om bil- och cykeltrafik inom hela Fårabergets område, rubrik 3.6.1 & 3.6.2
- Förtydligande text och hänvisning till Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport, rubrik 3.8 & 3.9
- Korrigerad text om en uppdaterad trafikbullerutredning, baserat på Trafikverkets utlåtande, rubrik 3.10.5.1
- Uppdaterade/nya illustrationer, rubrik 2.6.1, 2.6.3, 4.1.1.1, 4.4.1, 4.4.2, 4.7, 5.3.4 & 5.5
- Omformulering av texten för placering av bebyggelsen samt tillägg om utökad prickmark. Korrigerad text om tillåten byggnadsarea och tillåten byggnadshöjd, rubrik 4.1.2, 4.1.3 & 4.1.4
- Korrigerad text om dagvattendiken samt förtydligande text om dagvattendammen, rubrik 4.3.1, 4.7 & 5.3.4
- Korrigerat ett av de tänkta gatunamnen, rubrik 4.4.1
- Exploateringskalkyl har upprättats, rubrik 6.4.5

2.3 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av friliggande bostäder i direkt anslutning till Falköpings tätort i form av ett villaområde med en låg täthet. Denna detaljplan kommer att utgöra den andra etappen av planläggning inom området Fåraberget.

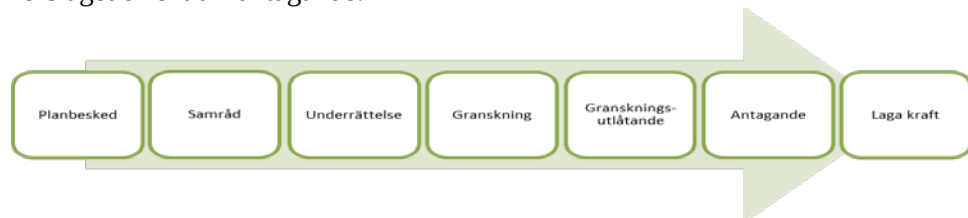
2.4 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen för Fåraberget etapp 2A del 1 följer det som benämns som standardförfarande i Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

1. Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
2. Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
3. Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om förslaget godkänns vid samrådet utgår granskningsskedet och istället går förslaget direkt till antagande.



Figur 1 detaljplaneprocessen utgörs av olika formella steg

2.5 Plandata

2.5.1 Läge

Planområdet är beläget i södra delen av området Fåraberget, inom den nordöstra delen av Falköpings tätort.



Figur 2 visar planens läge

2.5.2 Areal

Planområdet omfattar cirka 29 100 kvadratmeter.

2.5.3 Ägoförhållanden

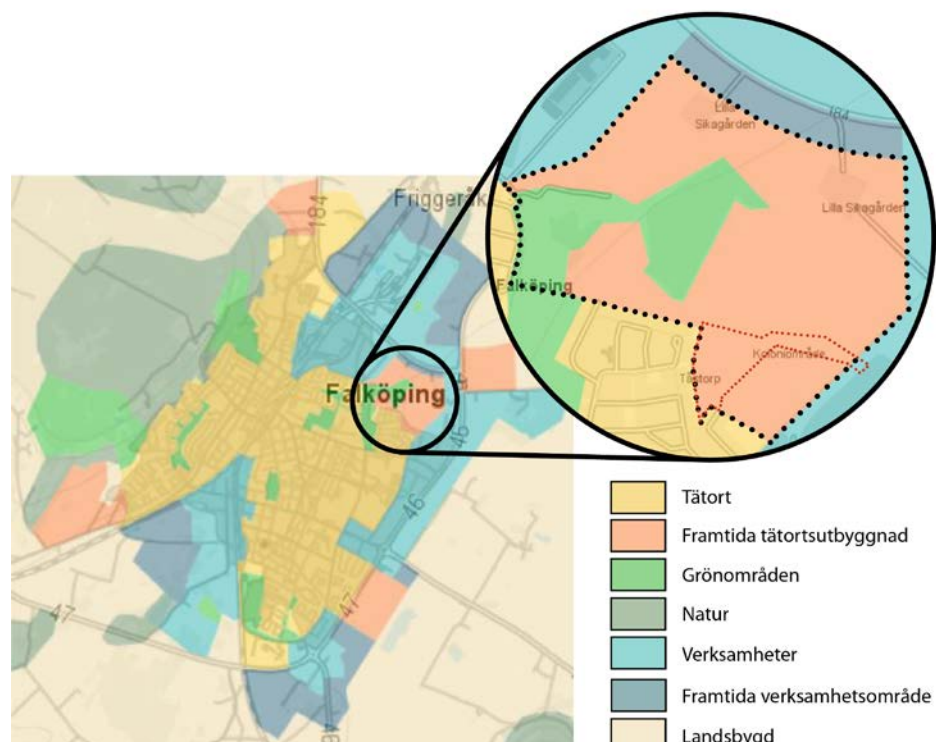
Hela planområdet omfattas av fastigheten Tåstorp 7:7 som ägs av Falköpings kommun.

2.6 Tidigare ställningstaganden

2.6.1 Översiktplan

För planområdet och Fåraberget som helhet, gäller den nya digitala översiktsplanen för Falköpings kommun: Översiktsplan 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2018. I översiktsplanen är planområdet och stora delar av hela Fårabergets område markerat som "framtida tätortsutbyggnad". Översiktsplanen beskriver att intentionen med området som helhet är att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser samt omfatta ca 700 nya bostäder.

Inom hela området för Fåraberget är även en stor yta markerad som grönområde. Inom grönområdet finns Fåraberget kulle och beskrivs i översiktsplanen som en liten kulle uppbyggd av morän. Området har höga naturvärden och även mycket högt rekreativevärde genom sitt tätortsnära läge. Det är mycket välbesökt av barngrupper, hundägare och närboende.



Figur 3 visar översiktsplanen med både planområdet och hela Fåraberget prickmarkerat med rött respektive svart (bild från Översiktsplan 2017-2030)

2.6.2 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 ett demensboende (Planprogram för Tåstorp 7:7 - Fåraberget). Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2014, KF § 130.

Planprogrammet definierade flera områden, med olika typer av bostäder. I planprogrammet framgår det tydligt att intentionen med området som helhet är att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser, ge möjlighet till rekreation och att bevara och ta hänsyn till befintlig naturmiljö. Området kommer att exploateras etappvis, dock finns det idag ingen bestämd tidsplan för planläggning efter följande etapper. Det uppskattas att området i sin helhet omfattar ca 440 bostäder.

Den aktuella detaljplanen kommer att vara den första etappen av planläggning för bostäder inom Fåraberget. Området sydöst om det aktuella planområdet är redan planlagt för byggnation av ett demenscenter.

2.6.3 Detaljplaner

Inom en liten del, på den östra sidan av planområdet gäller detaljplanen Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 1). Den detaljplanen antogs år 2016 för byggnation av ett demenscenter och är lokaliserat sydost om det aktuella planområdet.



Figur 3 visar den gällande detaljplanen för Demenscentret sydost om det aktuella planområdet

2.6.4 Andra planer och program

I nordväst, ca 65 m från planområdet ligger Fårabergets kulle. Området omfattas av det kommunala Naturvårdsprogramet. I programmet har området markerats som ett område med ett 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 Friluftspanen.



Figur 4 visar området för Naturvårdsprogramet

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)

Pågående markanvändning inom planområdet:

Den norra delen av det aktuella området används huvudsakligen för jordbruksverksamhet och omfattar ca 7 200 kvm. De södra delarna av planområdet är främst täkt av ogräs och omfattar ca 21 900 kvm.

Inom det aktuella planområdet finns det ingen byggnation.



Figur 5 visar markförhållandet i det aktuella planområdet

Pågående markanvändning inom hela Fårabergets område:

Inom hela Fårabergets område finns ca 35,5 hektar jordbruksmark. Det är framförallt de här delarna som kommer att exploateras etappvis med bostäder. Se avsnitt 3.4 Jordbruksmark. Inom Fåraberget finns även stora naturområden som används för rekreation. Se avsnitt 3.2.3 Rekreation.

Inom hela Fårabergets område finns två gårdar med sina tillhörande byggnader. Gårdarna heter Lilla Sikagården och Tåstorp Lilla Sikagården.



Det aktuella planområdet
Avsett område för planläggning inom Fåraberget

Figur 6 visar markförhållandena inom hela Fårabergets område

3.2 Natur, kultur och rekreation

3.2.1 Mark och vegetation

Mark och vegetation inom planområdet:

Den norra delen av det aktuella planområdet utgörs främst av jordbruksmark medan de södra delarna av området är täckt med ogräs. I den södra delen av planområdet (norr om villorna på Slåttervägen) står även en del träd. Träden utgörs i huvudsak av almar men även ett par stora lönnar och en stor ask. Marken inom planområdet sluttar svagt neråt mot nordost.



Figur 7 visar mark och vegetation inom planområdet från sydost.

Mark och vegetation inom hela Fårabergets område:

Fåraberget som helhet består främst av jordbruksmark men inom Fårabergets område finns även en hel del naturmark. Fårabergets kulle och området väster om kullen innehåller en rik variation av växter och träd. Enligt kommunens Friluftplan växer på kullen planterade gamla oxlar som står på jämna rader. Det finns även äldre grova träd av ask, alm, hästkastanj samt inslag av fågelbär. Fåraberget i sin helhet lutar svagt neråt från sydost mot nordväst.



Figur 8 visar Fårabergets område från nordväst. Planprogramområdet samt det aktuella planområdet har markerats med gul respektive röd.

3.2.2 Rödlistade arter, biologisk mångfald

Rödlistade arter och biologisk mångfald inom planområdet:

Enligt Artportalen har inga rödlistade arter rapporterats inom det aktuella planområdet. Kommunen har inte gjort någon särskild inventering inom det aktuella planområdet.

Rödlistade arter och biologisk mångfald inom hela Fårabergets område:

Inom hela området för Fåraberget har ett antal rödlistade arter rapporterats i Artportalen. Enligt webbsidan ligger de flesta arterna inom de västra delarna av området, på kanten av Fårabergets kulle och även inom området längs med alléerna.



Figur 9 visar läget av rödlistade arter inom Fåraberget- Bild från Artportalen

Delar av Fårabergets område omfattas av kommunalt Naturvårdsprogram samt Friluftsplän (se avsnitt 2.6.4 Andra planer och program). Kommunen har också tagit fram en skötselplan för delar av Fåraberget. I skötselplanen har Fårabergets kulle och områden längs med alléerna inventerats av kommunen och delats in ett antal mindre skötselområden. De värdefulla arterna inom varje skötselområde har beskrivits i detalj och ett antal riktlinjer och underhållsåtgärder har införts inom varje skötselområde. Ytor som ligger utanför skötselplanen har inte inventerats av kommunen.



Figur 10 visar skötselområden enligt kommunens skötselplan

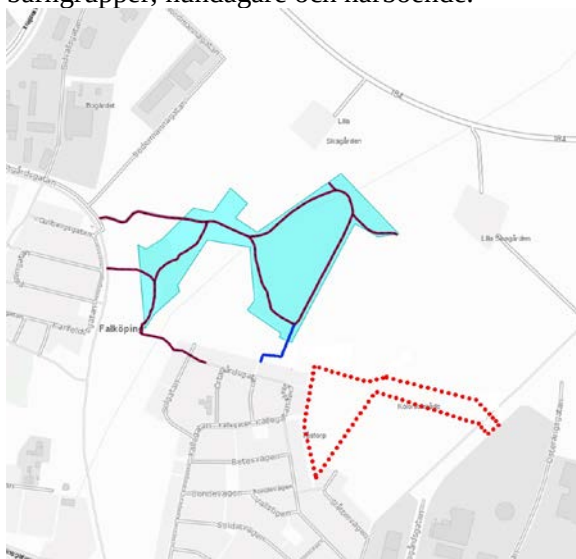
3.2.3 Rekreation

Rekreation inom planområdet:

Det finns inget rekreationsområde inom det aktuella planområdet. Däremot ligger planområdet ca 65 m från Fårabergets kulle som är ett värdefullt rekreationsområde.

Rekreation inom hela Fårabergets område:

Inom Fårabergets område finns Fårabergets kulle som är ett värdefullt rekreationsområde och omfattas av kommunens Naturvårdsprogram och Friluftsplän. I Friluftsplänen beskrivs Fåraberget bland annat som: ”I Tåstorsområdet 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.”



Figur 11 visar det aktuella planområdet samt området för Friluftsplän (området omfattas även av kommunens Naturvårdsprogram- se avsnitt 3.2.2)

3.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd

3.3.1 Riksintressen

Hela Fårabergets område inklusive det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosiluområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse.

Motiv till riksintresset samt planens påverkan på riksintresset har behandlats i avsnitt 5.3.1 Planens påverkan på riksintresse.

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 detta område 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 kan påtagligt skadas. Vid planläggning och bygglovgivning i dessa miljöer bör kulturmiljön studeras.”

Inget riksintresse för naturvård eller naturreservat gäller för området.

3.3.2 Skyddad natur

Skyddad natur inom planområdet:

Det finns ingen skyddad natur inom det aktuella planområdet.

Skyddad natur inom hela Fårabergets område:

Fårabergets kulle med sin omgivning omfattas av kommunens Naturvårdsprogram (se avsnitt 3.2.2 Röddlistade arter, biologisk mångfald).

3.3.3 Skyddad bebyggelse/anläggningar

Varken inom planområdet eller Fårabergets område i sin helhet finns någon skyddad byggnad eller anläggning.

3.3.4 Fornlämningar

Fornlämningar inom planområdet:

Inom det aktuella planområdet finns det ingen registrerad fornlämning.

Fornlämningar inom hela Fårabergets område:

Inom hela Fårabergets område finns två registrerade fornlämningar, Falköpings västra nr.12, en gånggrift i närheten av Sikagården och nr. 15, en stensättning som ligger på krönet av Fårabergets kulle. Se avsnitt 3.3.5 Biotopskydd.

I samband med planprogrammet som tagits fram över hela Fåraberget, togs en översiktlig arkeologisk utredning fram av Västergötlands museum. Undersökningen har slutsatsen att inga lämningar av arkeologiskt intresse finns inom området för Fåraberget.

Om det vid eventuella markarbeten inom området skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och det snarast anmälas till Länsstyrelsen.

3.3.5 Biotopskydd

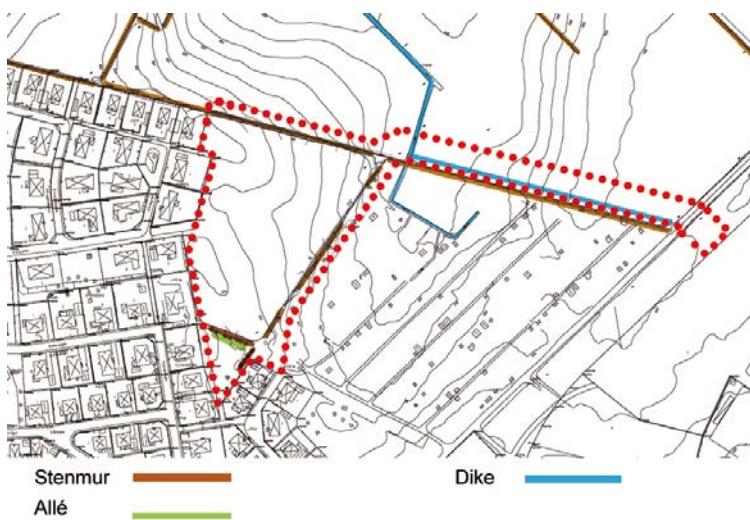
Biotopskydd inom planområdet:

Inom det aktuella planområdet finns drygt 200 meter biotopskyddad stenmur. Inom planområdet finns även ett öppet dike och inom den södra delen av planområdet står ett antal träd i en enkel rad. Träden utgörs av ask, skogsalm och skogslönn.

Avståndet mellan träden varierar. De större almarna kan vara planterade. Enligt Naturvårdsverkets definition för allé definieras träden som en allé. Träden har besiktats av en arborist och bedömningen är att samtliga trädets biologiska kondition bedöms som god, men den strukturella konditionen varierar bland träden. Den strukturella konditionen på de två träden (ask och skogslönn) som står längst åt väster i allén (närmare Betesvägen) bedöms som dålig, träden kan orsaka risk för människor och bör därför fällas. Övriga träd i allén (6 st. almar) bedöms inte orsaka någon större risk för människor i dagsläget och kan därför bevaras (ett träd har klassats med låg riskklass och fem träd med måttlig riskklass). Bilder på allén och samtliga biotoper inom planområdet framgår av figur 13 och 14 på nästa sida.



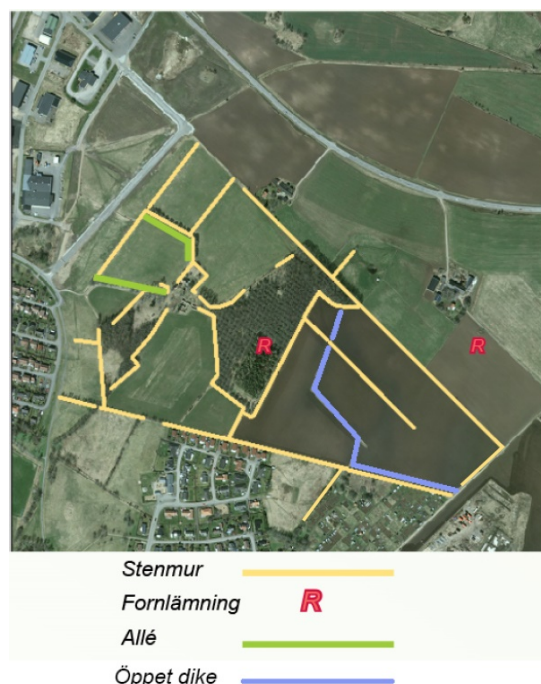
Figur 12 visar allén



Figur 13 visar biotoper inom/kring planområdet

Biotoskydd inom hela Fårabergets område:

Inom hela området för Fåraberget finns ett antal stenmurar, öppna diken, samt två alléer som omfattas av biotoskydd enligt MKB 7 kap.



Figur 14 visar biotoper och fornlämnings inom Fårabergets område

3.4 Jordbruksmark

Jordbruksmark inom planområdet:

Det aktuella planområdet omfattar ca 7200 kvm jordbruksmark i sin norra del.

Jordbruksmark inom hela Fårabergets område:

Inom hela Fårabergets område finns cirka 35,5 hektar jordbruksmark som inte är planlagd sedan tidigare. Enligt kommunens utvärdering är jordbruksmarken inom Fårabergets område bördig med ett högt värde. Enligt länsstyrelsens karttjänst i Västra Götalands Län omfattas området av ett 'Regionalt värdefullt odlingslandskap'.

Området Fåraberget är omringat av villor i väster och söder, industrietomter i väster och öster, samt väg 184 (Skaravägen) i norr. Mitt i området ligger Fårabergets kulle, vilket tar en ganska stor yta av Fårabergets område. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör att jordbruksmarken inte är sammanhängande med större produktionsarealer (se vidare avsnitt 5.3.2 samlad bedömning av ianspråktagandet av jordbruksmark).



Figur 15 visar befintlig jordbruksmark inom Fåraberget, gällande detaljplaner kring Fårabergets område, det aktuella planområdet, samt området som är avsett för planläggning av bostäder

3.5 Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service inom planområdet:

Inom planområdet finns det ingen kommersiell eller offentlig service. Sydost om planområdet finns en bensinstation. De närmaste affärerna ligger ca 700 meter bort mot de centrala delarna av staden.

Ett demenscenter kommer att byggas inom området sydost om planområdet. Se avsnitt 2.6.3 Detaljplaner.

Offentlig och kommersiell service inom hela Fårabergets område:

Inom Fårabergets område bedrivs jordbruksmarksverksamhet.

3.6 Gator och trafik

3.6.1 Biltrafik

Biltrafik inom planområdet:

I dagsläget finns ingen gata inom planområdet. En grusväg (Sikagårdsgatan) sträcker sig öster om området för Demenscenter. Efter exploatering av flera etapper inom Fåraberget kommer Sikagårdsgatan att fungera som huvudled till hela Fåraberget. I samband med byggnation av demenscentret kommer en längre del av Sikagårdsgatan att asfalteras och längs med vägen kommer det planteras träd och buskar. Se avsnitt 3.6.2 Cykel och gångtrafik.

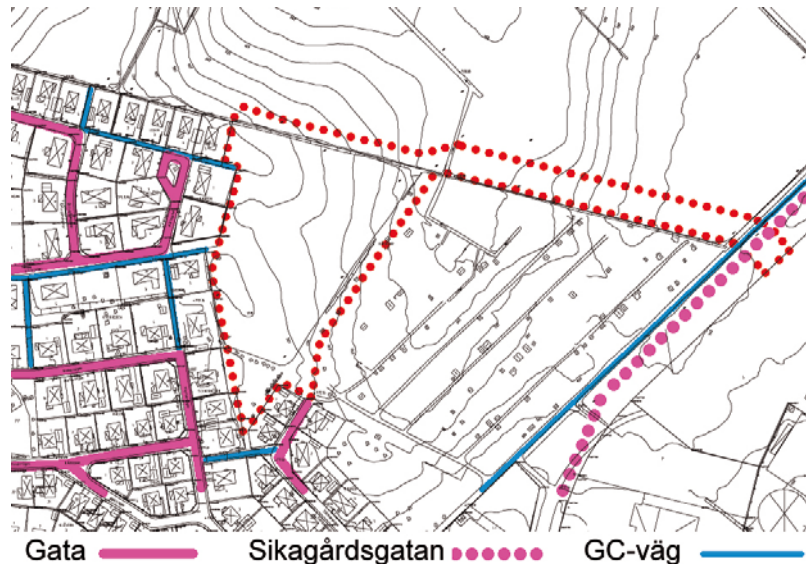
Biltrafik inom hela Fårabergets område:

I dagsläget finns det två grusade vägar fram till de befintliga gårdarna från väg 184. Från en av gårdarna fortsätter grusvägen även ut till väg 46.

3.6.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik trafik inom planområdet:

I dagsläget finns det inga GC-vägar (gång- och cykelvägar) inom planområdet. En GC-väg kommer att anläggas längs med Sikagårdsgatan. Möjligheten finns för att ansluta planområdet till befintliga gång- och cykelvägar inom villaområdena i söder och väster.



Figur 16 visar befintliga gator, gång- och cykelvägar samt Sikagårdsgatan som kommer att förlängas i samband med byggnation av demenscentret.

Gång- och cykeltrafik trafik inom hela Fårabergets område:

Inom den västra delen av Fårabergets område finns en GC-väg som leder fram till Fårabergets kulle från Postgårdsgatan.

3.6.3 Kollektivtrafik

Varken planområdet eller Fåraberget som helhet försörjs av någon form av kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen ligger ca 500 meter sydväst om planområdet, vid korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan.

3.7 Geotekniska förhållanden

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.

3.8 Hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom hela området för Fåraberget i samband med planprogrammet, där även de hydrologiska förhållandena utreddes. Grundvattennivån har mätts i tre punkter inom hela Fårabergets område. Resultatet har redovisats i den bifogade geotekniska utredningen. Mätpunkt 9 ligger närmast det aktuella planområdet. Grundvattnet påträffades på 2,4 m djup i denna punkt vid mättiden. I punkt 6 observerades en grundvattenyta på 1,8 m djup. Se PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport.

Grundvattenytans läge förväntas variera beroende på årstid och nederbörd.

3.9 Vatten- och luftkvalitet

Planområdet och hela Fårabergets område befinner sig inom område 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 finns inga nämnbara ytvattenförekomster inom Fårabergets område.

Luftkvalitet bedöms som god. Se avsnitt 3.10.6 Lukt och luftförorening.

3.10 Hälsa och säkerhet

3.10.1 Markföroreningar

Ingen markmiljöundersökning har genomförts inom planområdet.

Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det fanns någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken.

3.10.2 Radon

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

Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter.

Inom sådana områden ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

3.10.3 Skredrisk

Den genomförda geotekniska utredningen visar att problem med stabilitet inte förväntas inom området (se den bifogade PM Geoteknik).

3.10.4 Översvämningsrisk

Inom planområdet finns det ingen risk för översvämnning.

3.10.5 Buller

3.10.5.1 Trafikbuller:

I samband med planprogrammet togs det fram en bullerutredning inom hela Fåraberget när det gäller trafikbuller från väg 46 och väg 184. Utredningen visade på hur bullersituationen kan se ut år 2020. Utredningen har uppdaterats till år 2040 för att ha ett längre tidsperspektiv och även för att situationen har ändrats, då det ska bli en ny rondell vid väg 184 och det tillkommit en ny bullerförordning år 2017 som kommunen anser lämpligt att ha med i beräkningarna av bullernivåerna.

Utredningen visar att den ekvivalenta bullernivån inom programområdet understiger 55 dBA, förutom i den nordöstra delen av programområdet där bullernivån understiger 60 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad är 60 dBA vilket innebär att riktvärdet inte bedöms överskridas för programområdet. Maximala ljudnivåer inom programområdet understiger 65 dBA närmast väg 184. Stora delar av programområdet har maximala ljudnivåer understigande 55 dBA. Se PM bullerutredningar.

Trafik- och bullerutredningen inom själva programområdet har inte uppdaterats till 2040 i nuläget då byggnads- och vägstrukturen inte förväntas bli exakt enligt programmet, det är även tänkt verksamheter längs väg 184, som kommunen anser lämpligt att ha med i beräkningarna varför detta kommer utföras i en senare etapp när det finns mer information än i dagsläget.

3.10.5.2 Verksamhetsbuller:

Idag består området öster om planområdet av 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 med demenscentret för att utreda verksamheternas påverkan på bostäder och demenscenter. Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för dag och nattid uppfylls i alla mätpunkter vid mättillfällena. Det bedöms inte att förutsättningar inom industriområdet har betydligt förändrats efter genomförandet av denna utredning. Se bilagan Industribuller.

3.10.5.3 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 ca 200 meter norr om byggnaderna på flygplatsen, hade en ekvivalent bullernivå på 38 dB(A)¹.

Det ska nämnas att flygplatsen användes av Kinnarps AB jetplan när mätningen gjordes. Kinnarps slutade flyga med sitt jetplan för ca 7 år sedan. Dessutom har

¹ Vänersborgs tingsrätt, Miljödömsstolen, Kungörelse 2009-04-28, Mål nr 1235-05, s.10

antalet flygrörelser minskat efter den tiden, så att det idag finns ca 2700 LTO (Landing and Take off) per år, varav ca 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”².

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 ca 60 dB(A) enligt beräkningen³.

Med tanke på ovanstående information bedöms flygtrafiken inte medföra höga bullernivåer för bostäderna.

3.10.6 Lukt och luftförorening

Området norr om det aktuella planområdet används idag för jordbruksverksamhet, vilket innebär att marken utsätts för gödning. Detta kan orsaka en obehaglig lukt för närboende under vissa perioder.

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. 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.

3.10.7 Farligt gods

Det aktuella planområdet ligger ca 280 meter från väg 46. Vägen används för transport av farligt gods. Idag finns det en del industribyggnader i området mellan vägen och planområdet som till en viss nivå kan minska risken från vägen.

De verksamheter som ligger inom ett kortare avstånd än 150 meter till planområdet bedöms inte medföra någon risk för planområdet när det gäller transport och användning av farligt gods.

² Samma källa, s.2

³ Akustikforum AB, Bullerutredning vid Falköpings flygplats, Göteborg, 2005



Figur 17 visar de verksamheterna som ligger i ett kortare avstånd än 150 m till planområdet

Väg 184 används idag för transport av farligt gods. I samband med planläggning av de norra delarna av Fåraberget behöver en riskbedömning tas fram, om planområden ligger närmare än 150 meter från väg 184.

3.11 Tekniska anläggningar och ledningar

FEAB har idag lågspänningsledningar inom villaområden söder och väster om det aktuella planområdet. Högspänningskablar är dragna inom området sydöst om demenscentret, samt Källesgatan i väster. FEABs fiberledningar går öster om planområdet längs med Sikagårdsgatan.

Villorna väster och söder om planområdet är anslutna till Skanovas ledningar, samt IP-Only ledningar. Ingen fjärrvärmeledning är dragen runt omkring planområdet.



Figur 18 visar befintliga ledningar runt planområdet

4. PLANFÖRSLAG

4.1 Bebyggelse (slag av bebyggelse, bostadstyper, lägenhetsstorlekar och –fördelning, ev. gestaltungsprinciper)

4.1.1 Markanvändningar

Detaljplanen innehåller följande markanvändningar:

4.1.1.1 Bostäder:

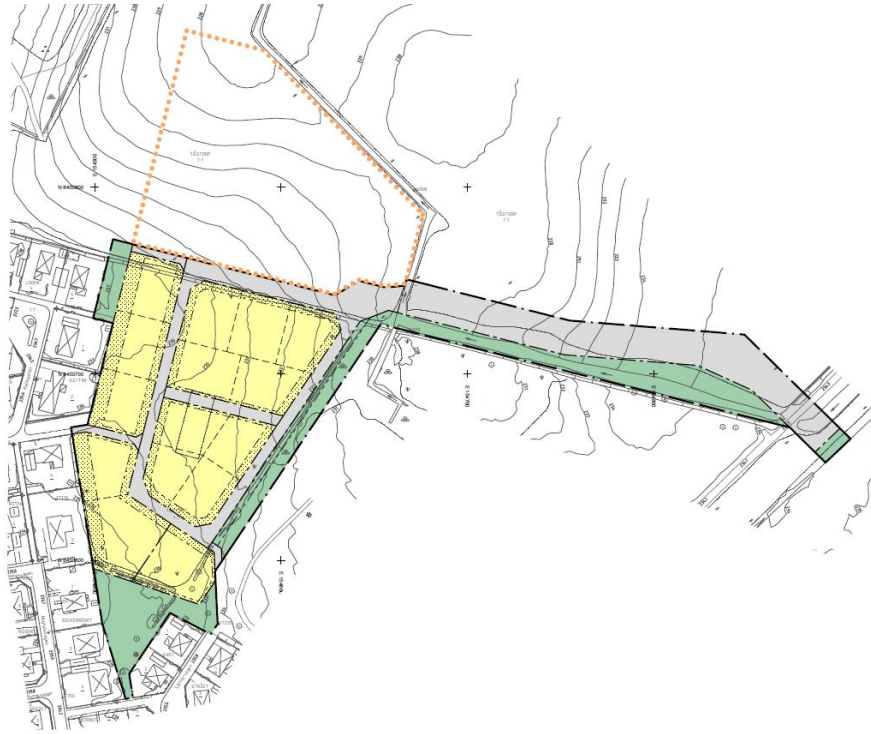
För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per hus. Med ändamålet bostäder eller bostadsändamål menas även bostadskomplement av olika slag.

I denna plan med bostäder menas det framförallt fristående hus i form av villatomter.



Figur 19 visar en skiss för utformning av området

Kommunen har för avsikt att i nästa etapp planlägga området norr om det aktuella planområdet för bostäder. Denna etapp kommer förmodligen att innehålla andra bostadsformer t.ex. par-, kedje- och radhus. Planläggning av den senare delen kommer att göras genom ett separat planarbete, området visas på figur 21 på nästa sida.



Figur 20 visar området till nästa etapp för bostadsbyggande

4.1.1.2 GÅNG 1:

Markanvändningen innebär att ytan ska användas endast av gång- och cykeltrafik. Bil-, lastbil- och mopedtrafik är inte tillåten. Ytan kan behöva användas av räddningstjänstens bilar, polisbilar och ambulans.

4.1.1.3 GATA:

Ytan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag är tillåtna. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Ändamålet innebär att inom gatumark kan kommunen fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc.

4.1.1.4 PARK:

Med park menas ett grönområde som åtminstone till viss del är anlagd och kräver skötsel. Inrymmer alla slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, scener och kiosker mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Planen har avsatt ett antal mindre ytor till parkändamål. Med tanke på att en större park kommer att anläggas inom området öster om Fårabergets kulle vid en senare etapp, anses behovet att de här parkmarkerna utrustas med lekplatser/bollplaner som låg.

4.1.2 Placering

Planen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns med ett undantag för fastighetsgräns mot gatumark (området för GÅNG1, gång- och cykelväg, och parkmark ska inte räknas som gatumark), där det ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport och garage kan också sammanbyggas i fastighetsgräns med en annan komplementbyggnad, carport eller garage, men även då ska minsta avståndet på 6 meter från gatumark behållas.

Om förråd, garage eller carport ingår i huvudbyggnad ska dessa placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Det vill säga i det här scenariot ska förråd, garage och carport ligga mellan övriga delar av huvudbyggnaden och fastighetsgränsen. I det här scenariot får huvudbyggnaderna inte att sammanbyggas i fastighetsgräns.

Förråd, garage och carport som är sammanbyggda med huvudbyggnad får inte placeras närmare än 6 meter från fastighetsgräns mot gata. Se figur 22 på nästa sida.

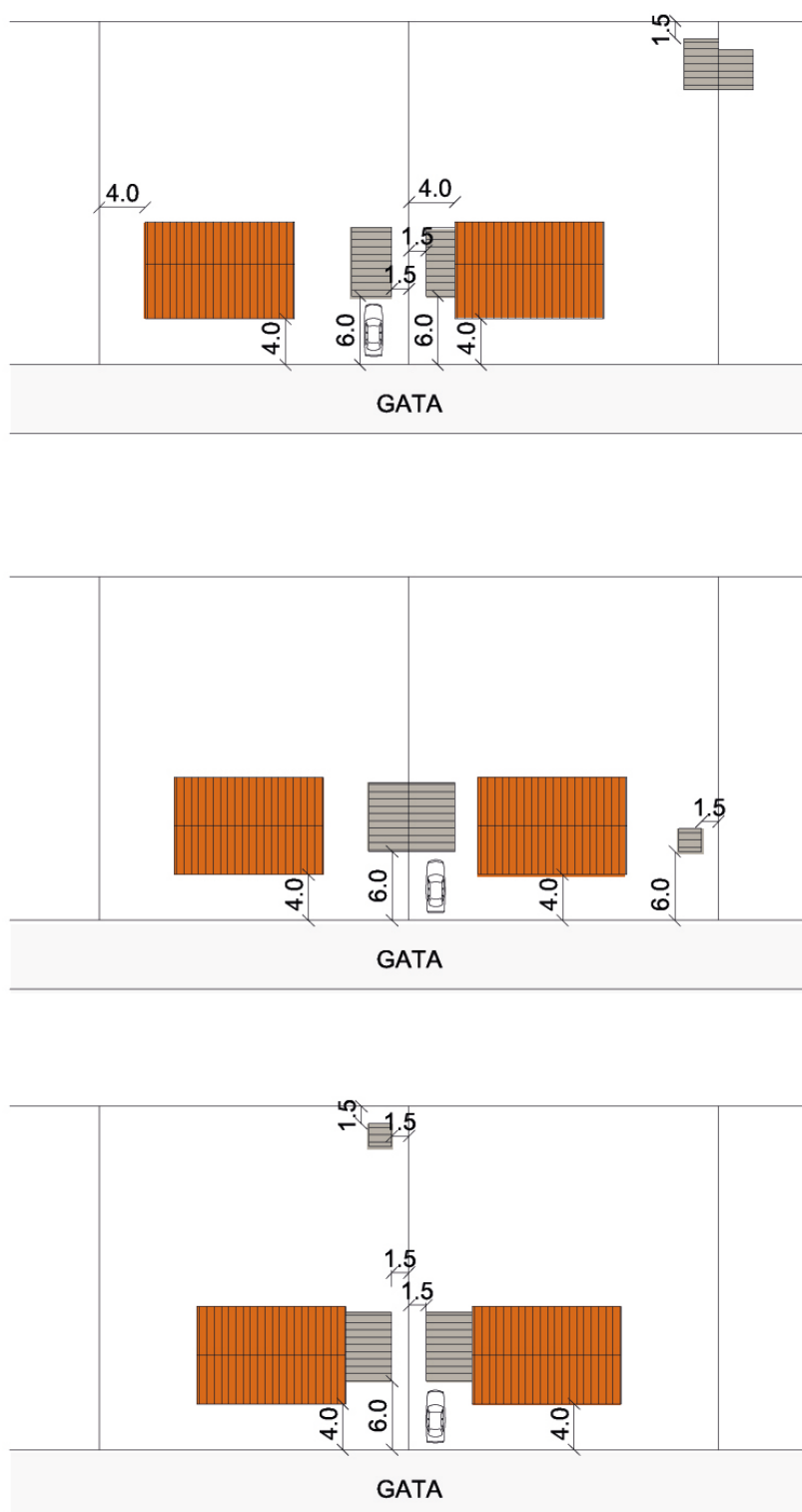
Mot den befintliga bebyggelsen i väster har prickmark på kvartersmarken utökats till 8 meter. Detta för att den nya bebyggelsen inte ska hamna för nära den befintliga bebyggelsen och orsaka skuggning i för stor omfattning (se utredning Skuggstudie).

21 juni 08:30

Soluppgång: 04:10
Solnedgång: 00:05



Figur 21 visar en bild från Skuggstudien.



Figur 22 visar det minsta avståndet för placering av bostadshus och komplementbyggnader. Samtliga scenarion medges av planen.

4.1.3 Byggnadsarea

Största tillåten byggnadsarea inom varje fastighet är högst 25 procent av fastighetsytan. I den här byggnadsarealen ingår även komplementbyggnader (förråd, garage, carport etc.). Byggnadsarea är den ytan som en byggnad upptar på marken. Det innebär att på en fastighet som är 1000 kvm stor, får byggnader (både huvudbyggnad och komplementbyggander) uppföras med sammanlagt 250 kvm byggnadsarea. Hur den här byggrätten ska fördelas mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna, har inte reglerats av planen.

4.1.4 Utformning

Bostadshus närmast belägna det befintliga bostadsområdet i väster får uppföras med en byggnadshöjd på högst 3,5 meter medan övriga bostadshus får uppföras med en byggnadshöjd på högst 4 meter.

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

4.1.5 Markens anordnande och vegetation:

Planen har reglerat att högst 50 procent av markytan per fastighet får hårdgöras.

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 23 rödmarkerade rader ska räknas som hårdgjord yta, tabell från Dimensionering av allmänna avloppsledningar, Svenskt Vatten, 2004

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 24 visar ett antal exempel på ytor som inte ska räknas som hårdgjorda ytor⁴

4.2 Service, offentlig och kommersiell

Planen innehåller ingen service, offentlig eller kommersiell verksamhet.

4.3 Grönstruktur

4.3.1 Parkområde

Området längs med tillfartsgatan, den södra delen samt en mindre del inom den västra delen av planområdet utgörs av parkmark. Den lilla parkytan inom den västra delen av planområdet kommer att anslutas till en större park öster om Fårabergets kulle. Denna park kommer att bli en mötesplats för hela Fåraberget och fungera som en buffertzoon mellan nya bostäder och Fårabergets kulle.

I parkmarken längs med tillfartsgatan finns ett dike. Kommunen har inte lagt något extra skydd på diket i planen för att behålla möjligheten att kunna använda andra tekniska lösningar för avledning av dagvattnet. Med tanke på att diket nästan alltid står torrt, är det svårt att utforma diket så att det spelar en estetisk roll i bostadsområdet.

Planen har också reglerat att den lilla parkmarken längs med Sikagårdsgatan ska planteras. Det föreslås att ytan planteras med en kombination av träd och buskar. Denna parkmark utgör en mindre del av en större parkmark som ska anläggas längs med Sikagårdsgatan och industriområdet öster om Fåraberget. Parkområdet kommer att planteras så att sikten till industrierna skymms, därigenom minskar det negativa visuella intrycket från verksamheterna. De träd och buskar som föreslås för det här syftet är: kopparhäggmispel, dubbelblommande fågelbär, syren 'Norrfjärden' och vit syren.

⁴ Stahre, Peter, En långsiktigt hållbar dagvattenhantering-Planering och exempel, Malmö, Svenskt Vatten, 2004, pp. 29,31, 35

4.3.2 Naturområde

Ingen Naturmark finns inom planområdet.

4.3.3 Vattenområde

Inget vattenområde finns inom planområdet.

4.3.4 Rekreation och lek

Planområdet omfattar inte något rekreationsområde. Planområdet ligger nära Fåraberget som är ett populärt rekreationsområde (se avsnitt 3.2.3 Rekreation). Tillgänglighet till detta område kommer att förstärkas med hjälp av gång- och cykelvägar och nya leder till rekreationsområdet.

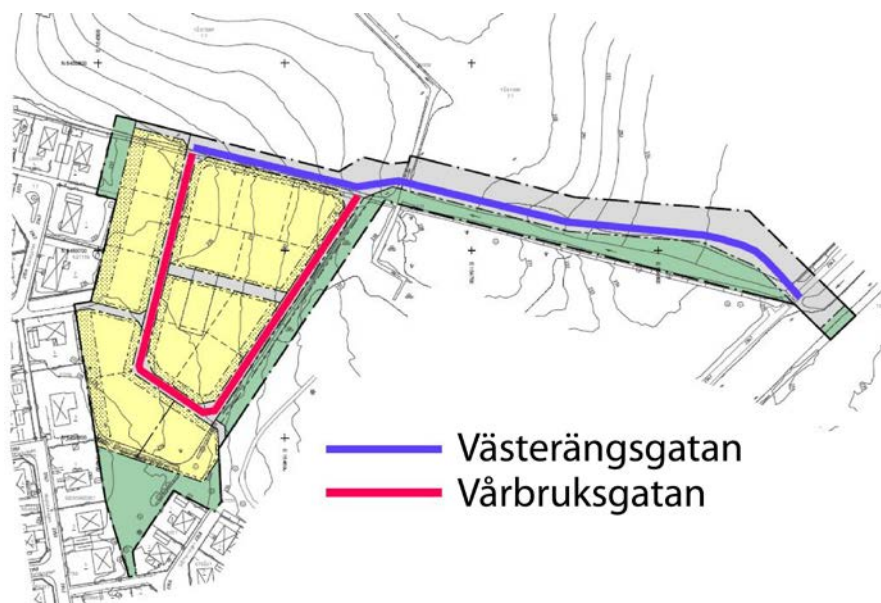
Planen har avsatt tre mindre ytor till parkändamål. Parkytan inom den södra delen av planområdet omfattar ca 2250 kvm och kommer mest användas av närboende. Med tanke på att en större park kommer att anläggas inom området öster om Fårabergets kulle vid en senare etapp, anses behovet av att den här parkytan utrustas med lekplatser/bollplaner som låg. Den framtida större parken (öster om Fårabergets kulle) kommer att fungera som en möteplats för samtliga bostadsområden inom Fåraberget.

Eftersom planen syftar till skapa ett villaområde kommer plats för lek även kunna ske på de enskilda fastigheterna.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Gatunamn

En ny tillfartsgata kommer att anläggas från Sikagårdsgatan fram till det planerade bostadsområdet. Tillfartsgatan kommer att anslutas till en mindre lokalgata som går som en slinga genom bostadsområdet. Kommunen har i samråd med lantmäteriet föreslagit att gatorna namnges som "Västerängsgatan" samt "Vårbruksgatan", enligt bilden nedan.



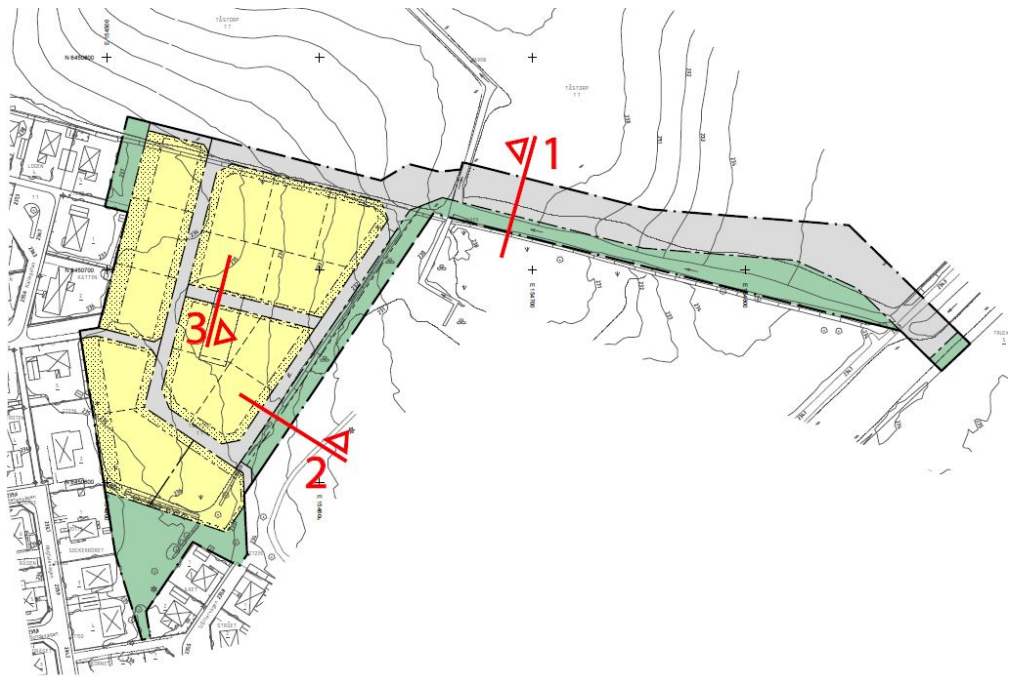
Figur 25 visar gatunamnen

4.4.2 Biltrafik

Planområdet kommer att trafikeras genom en tillfartsgata från Sikagårdsgatan i öster. Planen har redan avsatt en yta på gatan för framtida anslutning till gator i nästa etapp i norr.

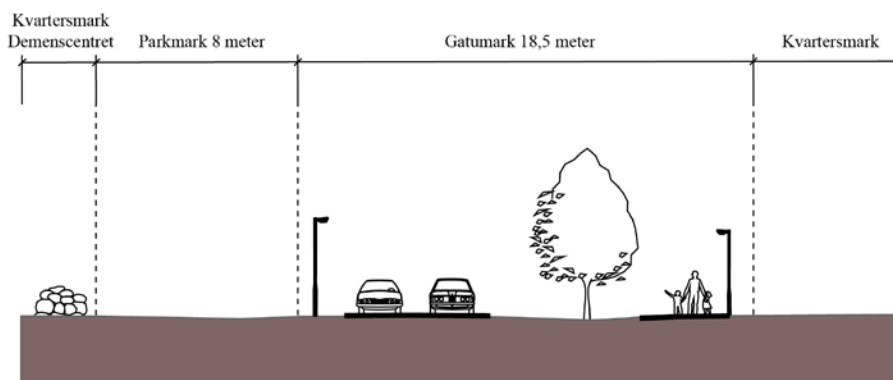
Området norr om planområdet är avsett för bostäder huvudsakligen i form av radhus, kedjehus och parhus. Detta område kommer också att trafikeras genom den nu planlagda tillfartsgatan (se avsnitt 4.1.1.1 Bostäder).

De tilltänkta gatusektionerna inom planområdet framgår av bilden nedan:

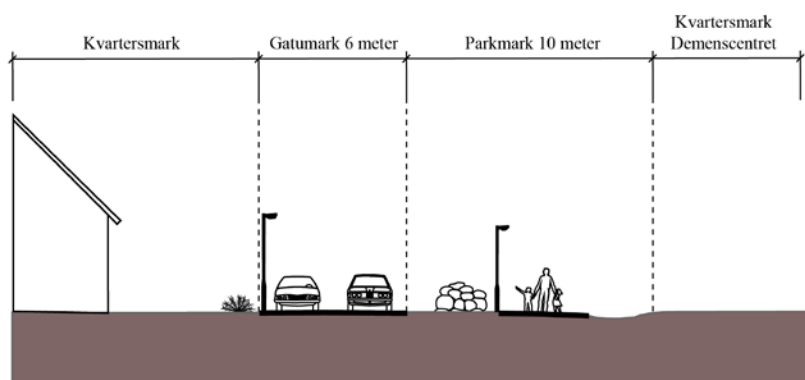


Figur 26 visar vart gatusektionerna är tagna

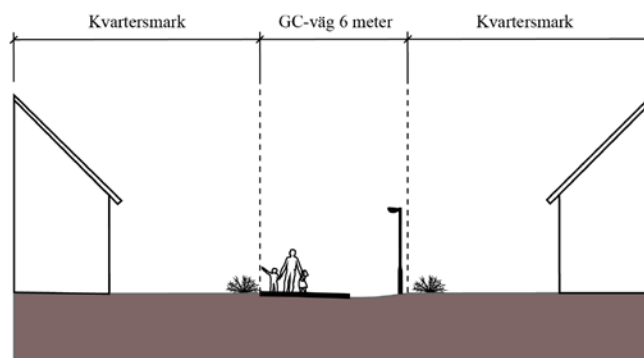
Sektion 1



Sektion 2



Sektion 3



Figur 27 visar gatusektioner inom planområdet

4.4.3 Cykel- och gångtrafik

De planerade gång- och cykelvägarna inom den aktuella planen utgör en mindre del av ett större gång- och cykelnät som sträcker sig inom hela området för Fåraberget. GC-vägar kommer att anläggas inom området för GATA samt inom PARK-område (se gatusektioner i avsnitt 4.4.2 biltrafik).



Figur 28 visar de nya samt befintliga gång- och cykelvägar

4.4.4 Kollektivtrafik

Idag ligger den närmaste busshållplatsen ca 500 meter sydväst om planområdet, vid korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan.

Kommunen har för avsikt att anlägga en ny busshållplats längs med Sikagårdsgatan i närheten av Demenscenter.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 El

De nya husen kommer att anslutas till FEABs El-nät. El-försörjning kommer att ske från väster, längs med Källegatan.

4.5.2 Värme

I dagsläget finns inga fjärrvärmeledningar runt omkring planområdet. Fjärrvärme kan dras inom området för Fåraberget i ett senare skede efter exploatering av flera etapper.

4.5.3 Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. De nya byggnaderna kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsnätverk. Spillvattenhantering sker enligt kommunala regler. Spillvatten kommer att ledas till det kommunala reningsverket.

4.5.4 Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

4.5.5 Elektroniska kommunikationer

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

4.6 Geotekniska frågor

4.6.1 Grundläggning

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes inom hela området för Fåraberget i samband med planprogrammet.

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!).

4.7 Dagvattenhantering

Området kommer att anslutas till kommunala dagvattenledningar. Dagvattnet kommer att ledas norrut genom ett befintligt dike som sträcker sig längs med tillfartsgatan och sedan vidare norrut. Dagvattnet rinner till en planerad dagvattendamm som kommer att anläggas norr om Fårabergets kulle, det finns två alternativ på var dagvattendammen kommer placeras men vilket av alternativen det blir, kommer utredas i en senare etapp. Förslagen på dagvattendammens placering framgår på figur 29 på nästa sida. Från dammen kommer dagvattnet i sin tur rinna vidare mot Hornborgasjön.



Figur 29 visar de två förslagen på var den tänkta dagvattendammen ska placeras samt de befintliga dikena och det aktuella planområdet

En del av det befintliga diket ligger inom det aktuella planområdet (se avsnitt 3.3.5 Biotopskydd). Idag omfattas diket av det generella biotopskyddet. Efter planläggning av området kommer diket inte längre att gränsa till jordbruksmark, och omfattas då inte längre av biotopskyddet. Kommunen har inte lagt något extra skydd på diket i planen. Anledningen är att kommunen vill behålla möjligheten för att kunna använda andra tekniska lösningar för avledning av dagvattnet, t.ex. anläggning av kulvert.

Med tanke på att diket nästan alltid står torrt, är det svårt att utforma diket så att det spelar en estetisk roll i bostadsområdet och eftersom diket är så pass djupt inom planområdet, anses den här sträckan av diket heller inte värdefull för biotoper. Det anses inte optimalt att bevara diket inom planerat tätbebyggt område eftersom diket kräver stora ytor (cirka 30 meter på ena sidan om diket och 3 meter på andra sidan) för skötsel som då måste tas från planerad kvartersmark.

Det befintliga diket blir grundare längre norr ut (närmare dagvattendammen), och tanken är att i framtida planer behålla de delarna av diket för att skapa en öppen dagvattenlösning som ett trevligt inslag med såväl biologiska som estetiska fördelar. Fördelen med den grunda sträckan av diket är att den kommer ligga i anslutning till den större parken som är tänkt runt Fårabergets kulle, där ytorna för att kunna sköta diket finns utan att behöva inkräkta på kvartersmarken.

4.8 Hälsa och säkerhet

4.8.1 Radon

Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskeer, vilket innebär hög risk för radon.

Inom sådana områden ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

4.8.2 Översvämning

Risken för översvämning inom området bedöms som låg.

4.8.3 Buller

De genomförda bullerutredningarna (för både bil- och flygplantrafik samt industribuller) visar att trafik- och industribuller som området är utsatt för inte överstiger riktvärdena. Varför någon särskild luddämpande åtgärd för hantering av bullernivåer ej behövs.

Den planerade gatan utgör en slinga inom bostadsområdet och kommer inte att användas som en genomfartgata till flera bostadsområden (anslutning till nästa etapp sker innan bostadsområdet). Därför bedöms trafikbuller till följd av de nya bostäderna inte orsaka höga bullernivåer.

5. Konsekvenser

5.1 Nollalternativ

Nollalternativet beskriver områdets sannolika utveckling om detaljplanen inte genomförs. Eftersom denna etapp utgör en mindre del av planläggning inom hela Fårabergets området, beskrivs i det här avsnittet nollalternativet för hela Fårabergets område.

Vid nollalternativet kommer endast den södra delen av Fåraberget bebyggas med ett demenscenter. Den östra delen av Fåraberget (ytan längs med väg 46) är redan planlagd för industriändamål. Efter exploatering av denna yta kommer utsikten mot Mösseberg från väg 46 att betydligt begränsas.

I den gällande översiktplanen, samt i förslag på den nya översiktplanen, har den norra delen av Fåraberget (ytan längs med väg 184) avsetts för etablering av små industrier. I dagsläget är ytan inte planlagd. Vid byggnation av dessa industrier kommer utsikten från väg 184 mot Mösseberg att påverkas till en viss grad. Med tanke på vägens sträckning bedöms den här påverkan inte som betydande. Däremot kommer utsikt mot landskapet söder om väg 184 att förändrats väsentligt.

Kommunen har undersökt möjligheten att dra en ny industrigata parallellt med väg 184 inom Fårabergets område. Denna gata kommer att ansluta de befintliga industrierna runt Österlånggatan, samt de nya industritomterna längs med väg 184 till Nordmannagatan i väster.

I nollalternativet fortsätter övriga delar av området att inte vara detaljplanlagda,

d.v.s. det förutsätts används som jordbruksmark. Fåraberget kommer fortfarande att användas av närboende som ett rekreationsområde.

Nollalternativet innebär att kommunen behöver tillgodose det prognoserade behovet på nya bostäder, enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram (se avsnitt 5.3.2.1 Kommunens mål för bostadsförsörjning.), genom att förtäta den befintliga bebyggelsen. Förtätning ska ske genom byggnation på lucktomter eller på befintliga byggnader.

Ett annat alternativ är att kommunen tar i anspråk marken utanför riksvägar men i direkt anslutning till tätorten. Med avseende på Falköpings geografiska förhållandet och spridning av infrastrukturer runt staden bedöms området på östra sidan av väg 46 som mest lämpligt för expansion av staden. Förutom området för flygplatsen och handelsområdet runt Ulricehamnsrondellen (Ållebergs center), består hela marken öster om väg 46 huvudsakligen av jordbruksmark (se bilden i avsnitt 3.5.4.2). Eftersom områden utanför riksvägarna mest utgörs av jordbruksmark, behöver kommunen att ta i anspråk jordbruksmarken för stadsutveckling.

I det här scenariot kommer anslutning mellan de nya stadsdelarna öster om väg 46 och den befintliga tätorten troligen att ske i form av tunnlar under väg 46.

5.2 Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12-13 §.

I samråd med länsstyrelsen om planens miljöpåverkan har myndigheten framfört sin bedömning att genomförande av planen medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens bedömning är att planen strider mot det nationella miljö kvalitetsmålet ”Ett rikt odlingslandskap” och då särskilt det regionala tilläggs målet ”Bevarande av åkermark”. Därför leder planens genomförande till en betydande miljö påverkan, enligt länsstyrelsen.

Enligt det nationella miljö kvalitetsmålet: *”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks.”*.

Västra Götalands län har i sin tur infört ett antal regionala tilläggs mål. I de regionala tilläggs målen kan man bland annat läsa: *”Bevarande av åkermark: År 2020 ska den totala arealen åkermark i regionen inte ha minskat med mer än 200 ha jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion.”*

Frågan om ianspråktagandet av jordbruksmark har behandlats i avsnitt 5.3.2 Samlade bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark.

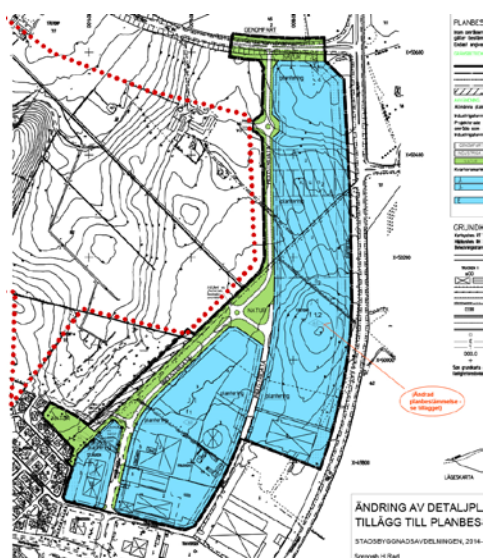
5.3 Miljökonsekvenser- Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Eftersom denna etapp utgör en mindre del av exploatering av Fårabergets område, kommer miljökonsekvenserna att diskuteras för hela området för Fåraberget och inte bara inom det aktuella planområdet.

5.3.1 Planens påverkan på riksintresse

Det bedöms inte att genomförandet av den aktuella etappen försämrar utsikten mot Mösseberg eller landskapet för någon närboende eller från riksvägar. Mösseberg syns knappt från det aktuella planområdet.

Däremot bedömer kommunen att exploatering av Fårabergets område kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård när det gäller utsikt mot både Mösseberg (från vägarna) och landskapsbilden. Förutom utsikt mot landskapet från väg 184, bedöms den här påverkan inte som betydande, då redan befintliga förutsättningar (nollalternativet) innebär stora ingrepp i frågor som har påpekats i motiv till riksintresset. Kommunen bedömer att förändringen som kommer att ske i landskapsbilden gällande utsikt från väg 184 mot söder är en naturlig följd av stadsutvecklingen och på grund av skälen som har angetts i avsnitt 5.3.2 Samlad bedömning av i anspråktagandet av jordbruksmark, är oundvikligt.



Figur 30 visar den gällande detaljplanen för industriområdet längs med riksväg 46, samt området inom Fåraberget som är avsett för planläggning av bostäder

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosiluområdet. 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 kontinentala 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.

Utsikt mot Fåraberget och landskapet från riksväg 46 kommer inte att betydligt försämrats av en exploatering av Fåraberget, eftersom ytan längs med riksvägen redan är bebyggd/planlagd för byggnader med 8 meter byggnadshöjd. En del byggnader har redan byggts, även i luckor mellan byggnaderna finns ett antal träd som delvis skymmer utsikten och i vissa delar gör terrängen det svårt att se platåberget. Byggnation av industribyggnader kan fortsätta längs med hela sträckan, upp till korsningen mellan väg 46 och väg 184. Detta innebär att även i nollalternativet kan utsikten mot Mösseberg och landskapet skymmas betydligt.

På väg 46, i ett streck ca 500 meter till korsning med väg 184, finns betydligt bättre förutsättningar för att platåberget och landskapet kan upplevas.

Ett alternativ som skulle bidra till att bevara del av utsikten mot Mösseberg från väg 46 är att placering av nya bostäder anpassas efter luckor mellan industribyggnader. Men med tanke på flexibiliteten som den gällande planen har i placering av industribyggnader, är det omöjligt att veta i dagsläget var dessa luckor kommer att hamna eller hur breda de kommer att bli.

Ett annat alternativ kan vara att inom ett stort område inom de norra delarna av Fåraberget, där terrängen är planare (vy nr.5), bygga nya bostäder med låga byggnadshöjder (ca 6 m nockhöjd) för att kunna behålla del av utsikten mot Mösseberg genom luckor. Med tanke på terrängen kan bostäderna byggas en/två våningar högre längre bort mot väster. Nackdelen med det här alternativet är att ett stort antal bostäder försvinner och det är oklart om luckorna kommer att bli tillräckligt breda för att en sådan stor förlust av antal bostäder blir lönsam. Exploatering av en sådan stor yta med låg bebyggelse är inte heller förenligt med kommunens policy för förtätning av staden.



Figur 31 visar de redovisade vyerna samt området som är planlagt för industrier



Figur 32 visar vyer mot Mösseberg från väg 46. Byggnaden i bild-2 är ca 8 m hög, Bilder från Google Maps

Planen har en liten effekt på utsikterna mot Mösseberg från väg 184. I dagsläget är det inte klart hur höga byggnaderna kommer att bli närmast vägen, men med tanke på vägens utsträckning, bedöms utsikten mot Mösseberg från vägen inte påverkas betydligt efter exploateringen även med höga byggnader.

Däremot kommer landskapsbilden från väg 184 (utsikt mot söder) att förändrats väsentligt efter en full exploatering av Fårabergets område. Hur stor den här förändringen kommer att bli beror på byggnadshöjder och storlek, vilket är oklart i dagsläget.



Figur 33 visar vyer mot Mösseberg från väg 184. Byggnaden i bilden är 20 m höga-Bilder från Google Maps

Området norr om Fårabergets kulle kommer att behållas obebyggt. I planprogrammet har området avsetts för anläggning av en dagvattendamm samt vägar. På så sätt kan Fårabergets kulle fortfarande synas från väg 184.

5.3.2 Samlad bedömning om ianspråktagandet av jordbruksmark

Den aktuella etappen omfattar en liten del av den befintliga jordbruksmarken (ca 7200 kvm). Dock kommer exploatering av hela Fårabergets område att ske mest på jordbruksmark. Inom Fårabergets område finns ca 35,5 hektar jordbruksmark (se avsnitt 3.4 Jordbruksmark). Det innebär att 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, och de kommande detaljplanerna medverkar till en minskning av produktiv jordbruksmark. Exploatering av Fårabergets område enligt planprogrammet är av sådan yta att det påverkar möjligheten att uppnå det regionala målet för bevarande av åkermark.

Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken: Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får 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."

"Delar av området består av jordbruksmark. Fåraberget 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) ligger Falköping bland de 255 kommunerna som lider av underskott på bostäder. Med en sammanfattning av följande skäl bedömer kommunen att i Falköpings tätort kan detta samhällsintresse inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

- Kommunens mål för bostadsförsörjning (enligt kommunens Bostadsförsörjningsprogram)
- Begränsande förutsättningar
- Närheten till service

5.3.2.1 Kommunens mål för bostadsförsörjning

Trots kommunens policy för förtätning av befintliga bebyggelse, bedömer kommunen att det är svårt att endast med hjälp av förtätningen möta behovet av nya bostäder med olika slags bostadsformer, enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Ett bostadsförsörjningsprogram har nyligen tagits fram av Falköpings kommun. I bostadsförsörjningsprogrammet står bland annat om prognosen över befolkningsutveckling i Falköpings kommun, samt en analys av nödvändiga åtgärder för att kunna möta bostadsbehovet till följd av den prognoserade

befolkningsökningen.

Prognos över befolkningsutveckling inom Falköpings kommun har bland annat resulterat till följande slutsatser:

- Med en prognostiserad befolkningsökning på ca 360 personer per år måste minst 170 bostäder per år byggas för att trångboddheten inte ska öka.
- Produktion av bostäder i flerbostadshus måste öka markant med ca 75 enheter per år vilket motsvarar 45 % av nyproduktionen vilket i sin tur motsvarar ca 50 % av nyproduktionen av bostäder i kommunens tätorter.
- Mängden nyproduktion av bostäder i småhus bör ligga på ca 95 enheter per år för att fördelningen mellan småhus och flerbostadshus ska vara oförändrad mot dagsläget.
- Nyproduktion av bostadsrätter bör prioriteras och ges förtur till attraktiva lägen. Bostadsrätterna bör uppgå till åtminstone 20 % av årsproduktionen av den totala nyproduktionen av bostäder. Bostadsrätternas del av bostadsbeståndet bör öka till ca 15 %.
- Enligt bostadsförsörjningsprogrammet, trots en bra planberedskap som kommunen har idag för bostadsbyggandet, för att möta befolkningsutvecklingen krävs dock att nya detaljplaner tas fram och att detaljplanerna återspeglar efterfrågan på bostadstyper. Nya detaljplaner som arbetas fram ska vara flexibla och varierade för olika typer av ändamål.

En av kommunens huvudstrategier för bostadsförsörjning i kommunen, särskilt inom Falköpings tätort är att förtäta befintliga samhällen. Ny bebyggelse ska enligt kommunens nya översiktsplan lokaliseras inom stationsorter alternativt längs kollektivtrafikstråk. Det är naturligt att en större del av kommunens befolkningsutveckling, därigenom behovet på nya bostäder uppstår inom Falköpings tätort. Bostadsförsörjningsprogrammet rekommenderar också att koncentrationen på bostadsproduktion i Falköpings kommun, liksom tidigare, bör vara inriktad på centralorten Falköping.

Kommunen har tagit fram ett förtättningsprogram för att undersöka möjligheter för förtätning av centrala delar av Falköpings tätort, området mellan Järnvägsstationen och Stora Torget. Studien försöker i förstahand att hitta lucktomter, friytor eller de byggnader som kan byggas på med flera våningar.

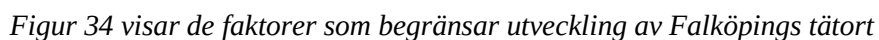
Trots alla potentialer som finns i förtätning av Falköpings stad, bedöms det inte att endast genom byggnation av lucktomter eller byggnation på befintliga byggnader kan det prognoserade bostadsbehovet mötas:

- Kommunen äger inte all lämplig mark för förtätning inom tätorten. Att övertyga fastighetsägare att exploatera sin fastighet enligt kommunens riktlinjer och policy är ofta tids- och resurskrävande.
- Att hitta tillräckligt stora fastigheter/friytor inom tätorten för större projekt är ofta svårt om inte omöjligt. Antalet bostäder som kan åstadkommas genom byggnation på befintliga byggnader är också begränsat.
- Brist på stora markytor inom tätorten medför att bostadsformer som kräver större ytor, t.ex. villaområden, inte kan bebyggas. Detta leder på lång sikt till en obalans i bostadsförsörjningen och begränsar bostadsutbudet.

- Med avseende på punkterna ovan, bedöms ianspråktagandet av öppenmark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse som oundviklig.

Det geografiska förhållandet i Falköpings tätort, samt disposition av industrier och infrastruktur runt omkring tätorten gör det svårt för kommunen att hitta lämpliga platser för bostadsbyggandet.

Eftersom Falköping är omringad av jordbruksmark, leder även ett alternativ på exploatering av områden utanför riksvägar till att jordbruksmark behöver tas i anspråk. Dessutom kan riksvägarna skapa en barriäreffekt mellan de nya och befintliga bebyggelserna.



5.3.2.3 Närheten till service

Fåraberget är placerat i nära anslutning till befintlig service och handel. Området ligger också nära en skola, en förskola och ett gymnasium, vilket gör det till ett lämpligt ställe för bostadsbyggande.

Närheten till service och handel minskar behovet för byggnation av nya anläggningar och infrastrukturer. Efter exploatering av samtliga etapper inom Fårabergets område behöver dock en del ny service och handel etableras inom området.



Figur 35 visar närheten till närliggande offentliga service

5.3.3 Luft- och vattenkvalitetsnormer

Det bedöms inte att miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas negativt av planen:

5.3.3.1 Planens påverkan på luftkvalitet:

Biltrafiken kommer att öka i området jämfört med nuläget. Inga industrier eller anläggningar som kan betydligt försämra luftkvaliteten kommer att anläggas inom Fåraberget. Det är svårt att beräkna antalet trafikrörelser i planskedet, men kommunen bedömer att en sådan exploatering inte medför en betydande påverkan på luftförhållandena.

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga.

5.3.3.2 Planens påverkan på vattenkvalitet:

Det aktuella planområdet omfattar en mindre del av Fårabergets område, dessutom medger planen endast byggnation av bostäder. Därför bedömer kommunen inte att den här etappen 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 i stora delar av området 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 mållatts) på grund av höga halter av bekämpningsmedel.

Idag ligger Fåraberget inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Dag- och spillvattenhantering inom planområdet kommer att ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.

Dagvatten från hårdjorda ytor kommer i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Inom planområdet finns det ingen nämnbar ytvattenförekomst.

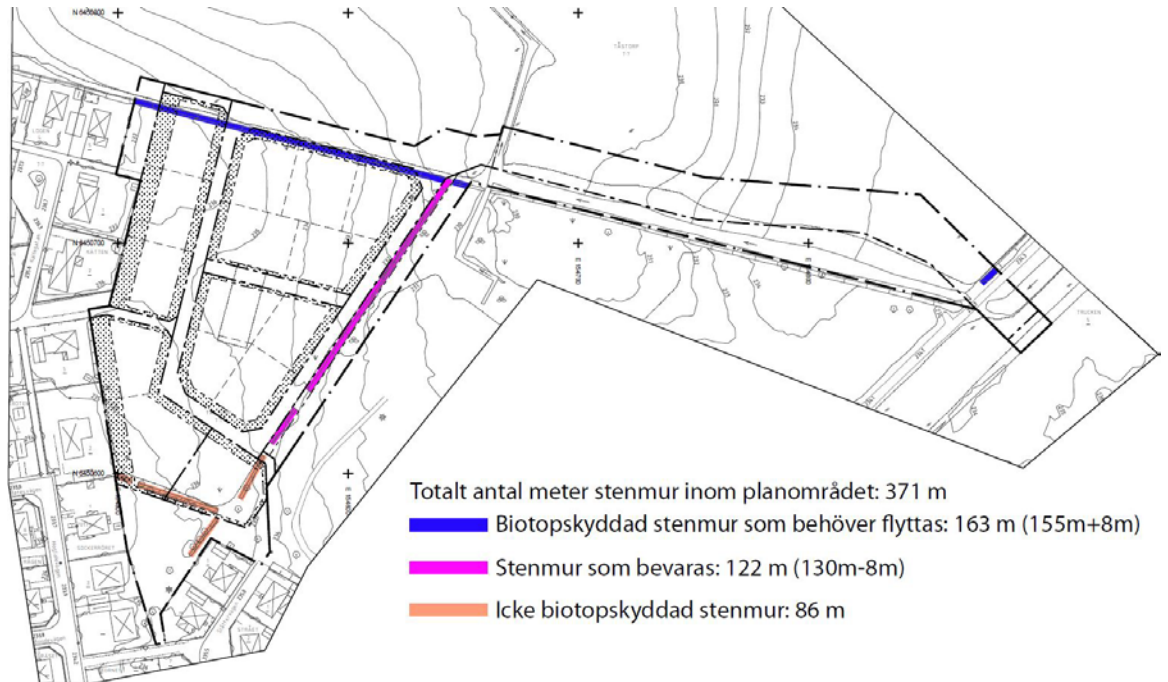
Enligt planprogrammet som tidigare togs fram av kommunen, har ett område i norra Fåraberget avsetts för anläggning av en dagvattendamm. Stora delar av dagvattnet från denna etapp, samt framtida etapper kommer att rinna mot den här dammen. I sin tur rinner dagvattnet vidare mot Hornborgasjön. Idag har Hornborgasjön en måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Eftersom exploatering av Fåraberget huvudsakligen kommer att vara i form av bostadsbyggande, bedöms det inte att dagvattnet från området innehåller farliga ämnen som kan betydligt försämra kvaliteten varken i grundvatten- eller ytvattenförekomsten.

5.3.4 Biotoper:

Påverkan på biotoper inom planområdet:

Inom det aktuella planområdet finns totalt ca 370 meter stenmur varav ca 160 meter är biotopskyddade och behöver flyttas. I figur 36 nedan framgår vilka stenmurar som finns inom planområdet, vilka som skyddas av planen och vilka som kommer behöva flyttas. Dispens för flytt av stenmuren ska ansökas hos länsstyrelsen. Drygt 120 meter stenmur kommer att skyddas av planen och tanken är att den ska rustas upp med hjälp av stenarna från de stenmurar som behöver flyttas. De resterande stenarna, från stenmurarna som behöver flyttas kan placeras vid den planerade dagvattendamm som ska anläggas norr om Fårabergets kulle.



Figur 36 visar befintliga stenmurar samt de delar av stenmurarna som kan behöva flyttas

Inom kvartersmarken i den södra delen av planområdet finns en allé samt en stenmur (se avsnitt 3.3.5 biotopskydd), stenvuren omfattas inte av biotopskydd, medan allén omfattas av det generella biotopskyddet. För att behålla allén inom allmän plats mark krävs det ca 20 meters avstånd runt träden på båda sidor för att kommunen ska kunna sköta de på ett lämpligt sätt.

Att behålla sådana stora ytor som parkmark runt träd inom ett tätbebyggt område, bedöms inte som optimalt. Parkytan omfattar en mindre yta som ligger relativt dold bakom de närliggande fastigheterna, därför bedöms det att denna park inte kommer att används i så stor utsträckning av allmänheten. Inga gator eller gång- och cykelvägar går längs med allén. Kommunen har för avsikt att anlägga stora parktytor runt Fårabergets kulle, vilket i sin tur kan höja naturkvalitéerna inom Fårabergets område (se avsnitt 4.3.4 Rekreation och lek). Den framtida parken kring Fårabergets kulle kommer att bli en möteplats för hela Fårabergets område och bedöms som en lämplig plats för plantering av nya alléer. Redan vid genomförandet av denna plan kommer kommunen att plantera en ny allé som en kompensationsåtgärd längs med den planerade tillfartsgatan Västerängsgatan (se avsnitt 4.1.1.1 Bostäder och 4.2.2 Biltrafik). Detta har reglerats på plankartan med hjälp av en planbestämmelse.

Dessutom ligger planområdet nära Fårabergets kulle som har hög naturvärden. För Fårabergets kulle med omgivning gäller kommunens Naturvårdsprogram, vilket innebär att stora naturmiljöer inom Fårabergets område kommer att bevaras (se avsnitt 3.2.2 Rödlistade arter, Biologisk mångfald). Därför bedömer kommunen att det är möjligt att minska arealen på parkmark, och istället införliva allén i kvartersmarken.

I planen har kommunen inte lagt något extra skydd på allén inom kvartersmark. Anledningen är att träden i allén ligger längs med kvarterets södra kant, vilket kan

skugga de framtida fastigheterna under större delen av dygnet. Grannfastigheten i väster har också planterat ett antal höga tallar längs med fastighetsgränsen mot de nya bostäderna, vilket i sin tur kan försämrast solinstrålningen ännu mer.

Om ett borttagande av allén blir aktuellt ska dispens ansökas hos länsstyrelsen av fastighetsägaren.

Ifall fastighetsägarna vill behålla allén, rekommenderar inventeringsrapporten att inför byggstart sätta upp ett stängsel runt trädens rotzoner för att skydda trädens rötter. Rapporten föreslår också avlägsnande av döda grenar i almarna. Allén visas i figur 37 nedan.

En del av ett befintligt dike ligger inom det aktuella planområdet (se avsnitt 3.3.5 Biotopskydd). Idag omfattas diket av det generella biotopskyddet. Efter planläggning av området kommer diket inte längre att gränsa till jordbruksmark, och omfattas då inte längre av biotopsskyddet. Kommunen har inte lagt något extra skydd på diket i planen. Anledningen är att kommunen vill behålla möjligheten för att kunna använda andra tekniska lösningar för avledning av dagvattnet, t.ex. anläggning av kulvert.

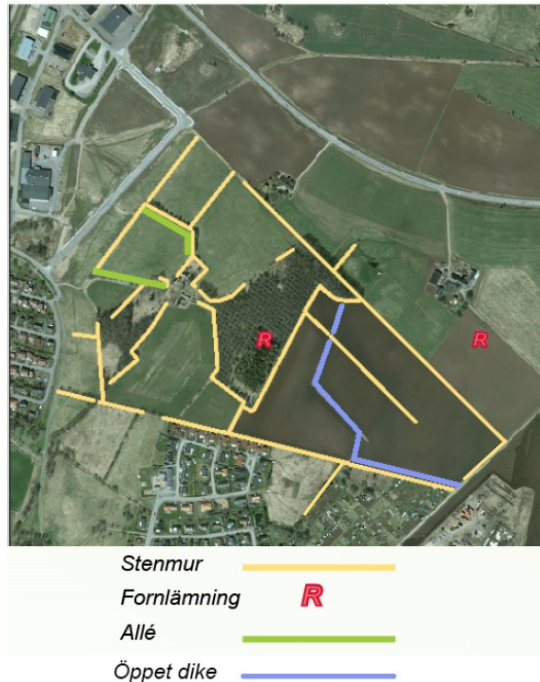
Med tanke på att diket nästan alltid står torrt, är det svårt att utforma diket så att det spelar en estetisk roll i bostadsområdet och eftersom diket är så pass djupt inom planområdet, har den här sträckan av diket heller inte lika värdefulla egenskaper för biotoper. Det anses heller inte optimalt att bevara diket inom planerat tätbebyggt område eftersom diket kräver stora ytor (30 meter på ena sidan om diket och 3 meter på andra sidan) för att kunna skötas, som då måste tas från planerad kvartersmark. Diket inom planområdet framgår av figur 37 nedan.



Figur 37 visar befintligt dike och befintlig allé

Påverkan på biotoper inom hela Fårabergets område:

I dagsläget är det svårt att bedöma hur en exploatering inom hela området för Fåraberget kommer att påverka biotoper inom området. Kommunen har för avsikt att behålla så många värdefulla biotoper inom Fårabergets planområde som möjligt. De flesta stenmurarna är belägna i kantzoner eller längs med Fårabergets kulle, vilket ger goda möjligheter att bevara dem.



Figur 38 Visar biotoperna inom hela Fårabergets område

En dagvattendamm kommer att anläggas norr om Fårabergets kulle. På ytan som omger den planerade dammen finns möjlighet att kompensera de borttagna stenmurarna. (Se avsnitt 3.3.5 Biotopskydd och 4.7 Dagvattenhantering)

Ett öppet dike sträcker sig genom Fåraberget från söder och fortsätter mot nordväst fram till den planerade dagvattendammen. Diket är väldigt djupt i söder men blir grundare närmare den tänkta dagvattendammen. Kommunens tanke är att bevara så mycket som möjligt av diket, men anser att det inte är lika optimalt att bevara den djupa sträckan av diket då den är placerad inom planerat tätbebyggt område och diket kräver väldigt stora ytor (cirka 30 meter på ena sidan om diket och 3 meter på andra sidan) för att kunna skötas. Den delen av diket anses heller inte lika värdefull ur biotopsynpunkt då det är så pass djupt och står torrt stora delar av året.

Fördelen med att behålla den grunda sträckan av diket är att den har högre värden för biotoperna och att det kommer ligga i anslutning till den större parken som är planerad runt om Fårabergets kulle, där ytorna för att kunna sköta om diket finns utan att behöva inkräkta på kvartersmarken. Att bevara den öppna dagvattenhanteringen kommer även berika parkområdet och bidra till både biologisk mångfald och rekreation.

Inom västra delen av Fårabergets område finns två alléer som redovisas på figur 38 ovan. Enligt planprogrammet kommer alléerna att bevaras. Området längs med

alléerna kommer att användas som gång- och cykelvägar, alternativt i kombination med en bussgata.

5.3.5 Rödlistade arter, biologisk mångfald:

Det finns inte några dokumenterade fynd av rödlistade arter inom det aktuella planområdet. Sannolikheten bedöms därför som låg för att genomförandet av den här etappen påverkar några rödlistade arter.

Inom hela området för Fåraberget finns däremot ett antal rapporterade rödlistade arter. Dessutom har kommunen inventerat Fårabergets kulle med omgivning (se avsnitt 3.2.2 Rödlistade arter, Biologisk mångfald). I dagsläget är det svårt att bedöma hur en exploatering av hela Fåraberget kommer att påverka de rödlistade arterna. Men med tanke på att de här arterna förekommer på kullen eller på dess kantläge, samt längs med alléerna bedöms sannolikheten för att de kan påverkas betydligt av tillkommande byggnation som låg.

Enligt planprogrammet har kommunen för avsikt att behålla en bufferzon runt Fårabergets kulle.

5.3.6 Rekreation

I denna etapp kommer flera nya gång- och cykelvägar att anläggas inom planområdet som kopplas samman med de gång- och cykelvägar som finns i det befintliga bostadsområdet. Det skapas även nya gång- och cykelvägar ut till den tänkta parken runt Fårabergets kulle och därigenom förbättras förutsättningar för att Fårabergets kulle besöks av flera personer.

Det bedöms att tillgängligheten till Fårabergets kulle ökar efter exploatering av hela Fårabergets område. Idag används Fåraberget kulle som ett rekreativt område av ett stort antal närboende. Ett flertal stigar kopplar området till bostadsområden i närområdet.

Efter exploatering av Fåraberget kommer flera gång- och cykelvägar med bättre kvalitet anordnas från nya bostadsområden till Fårabergets kulle. Samt en ökning av befolkning runt om området medför att området besöks av flera invånare.

Planprogrammet föreslår även placering av en ny förskola i västra delen av området (exakt placering av förskolan är inte klar än). Det innebär att Fårabergets kulle i framtiden även kan användas av förskolebarn.

5.4 Sociala konsekvenser

Denna etapp i planläggning av Fåraberget innehåller endast villatomter, men genomförande av samtliga etapper inom Fårabergets område medför en större mångfald av bostadsformer samt upplåtelseformer, vilket i sin tur kan förstärka den sociala mångfalden inom området.

Nya stigar kommer att anläggas till Fårabergets kulle. En ny park kommer också att anläggas i direkt anslutning till rekreativt område, vilket kan spela en positiv roll för skapandet av möteplatser för både nya och befintliga invånare.

5.5 Fastighetskonsekvenser

Genomförandet av planen innebär att delar av den kommunalt ägda fastigheten Tåstorp 7:7 ska styckas av till mindre privata fastigheter.

Två nya kvarter kommer att bildas inom planområdet efter fastighetsbildning. Det föreslås att kvarteren namnges som "Ången" och "Åkern" enligt bilden nedan.



Figur 39 visar de två nya kvarteren samt förslag på nya kvartersnamn

6. GENOMFÖRANDE

6.1 Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

6.2 Organisatoriska frågor

6.2.1 Tidsplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2018, 1:a kvartalet, samråd om detaljplanen

2018, 2:a kvartalet, granskning och antagande av detaljplanen

6.2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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

6.2.3 Ansvarsfördelning

Kommunen	- allmän plats - det allmänna va-ledningsnätet
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark - Ansökan om dispens hos länsstyrelsen för borttagande av allé
Falbygdens Energi AB (FEAB)	- Elförsörjning - Fjärrvärme
Odefinierat ansvar	- data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

6.2.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i form av gator, gång- och cykelvägar samt parkmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet

6.2.5 Avtal

För den norra delen av planområdet (inom jordbruksmark) gäller två jordbruksarrendeavtal, båda med Flogens Ekomjolk (no.318 och 301). Avtalen löper på ett år med 8 månader uppsägningstid.

6.2.6 Etappindelning

Ingen etappindelning är aktuell vid upprättande av denna detaljplan. Detaljplanen kan genomföras i en eller flera etapper.

6.3 Fastighetsfrågor

6.3.1 Förändring av fastighetsindelningen

Genomförande av planen innebär att de delar av den kommunalt ägda fastigheten Tåstorp 7:7 som på plankartan omfattas av kvartersmark behöver styckas av till ett antal mindre fastigheter.

6.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning är aktuell i denna detaljplan.

6.3.3 Fastighetsägare

Idag omfattas hela planområdet av fastigheten Tåstorp 7:7 som ägs av Falköpings kommun.

Planen möjliggör för att delar av planområdet som omfattas av kvartersmark kan överlåtas till andra ägare.

6.3.4 Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av del av Tåstorp 7:7.

6.3.5 Kvartersmark

Mark för kvartersmark utgörs av del av Tåstorp 7:7.

6.3.6 Rättigheter

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

6.4 Ekonomiska frågor

6.4.1 Planekonomi

Kommunens kostnader för planen utgörs av planläggning och utbyggnad av allmänna platser (gatukostnader).

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

6.4.2 Inlösen och ersättning

Inga inlösen eller ersättning är aktuell i detta planarbete.

6.4.3 Gatukostnader

Planen kräver utbyggnad av allmän plats i form av gata, gång- och cykelvägar och park. Kommunen har som huvudman ansvar för detta och har därmed rätt att ta ut avgift från den som har nytta av utbyggnaden.

Kostnaderna för gatubyggnad avses täckas genom tomtpriserna.

6.4.4 Övriga kommunala avgifter och taxor

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

6.4.5 Exploateringskalkyl

Budgeten för att exploatera det aktuella planområdet ligger på 18 000 000kr som fördelas på VA 8 000 000kr och Park/Gata 10 000 000kr. Budgeten innefattar projektering och byggnation. I exploateringskalkylen har även en årlig driftskostnad för att sköta om de allmänna platserna tagits fram och driftskostnaden landar på ca 226 000kr/år. I exploateringskalkylen ingår även förväntade intäkter på de tomter som ska säljas inom planområdet. Intäkterna på tomterna baseras på ett självkostnadspris som i dagsläget beräknas uppgå till cirka 6 250 000 kr.

I budget för VA ingår:

Anläggandet av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar i området

15st villaserviser

Dagvattentrumma under vägen

Ev. Bergsschakt beroende på kvalitet på marken

I budget för Park/Gata-arbeten ingår:

Lokalgata 6-7m bredd, 700m längd

GCM 3,5m bredd, 790m längd

Sikagårdsgatans förlängning, 30m

Belysning längs gata/GCM

Anläggandet av park och plantering av träd

Flyttning av stenmurar

Nertagning av två befintliga alléträd

Anpassning av in- och utfart vid Wetterlinsgatan

I driftskostnaden för dem allmänna platserna ingår:

Gata: 4500kvm + Cykelbana: 2750kvm = 149 060kr/år

Parkyta: 4700kvm = 40 984kr/år

Belysningsstolpar: 60st = 36 120kr/år

Totalt: 226 164kr/år

Förväntade intäkter på tomterna:

Kvadratmeterpriset för tomterna beräknas i dagsläget landa på cirka 450 kr/kvm (priset är baserat på ett självkostnadspris och kan komma att förändras beroende på vad de verkliga kostnaderna för exploateringen blir), vilket ger en uppskattad intäkt på cirka 6 250 000 kr.

6.4.6 Andra avgifter och taxor

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

6.4.7 Anslutningsavgift för vatten och avlopp

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

6.5 Tekniska frågor

6.5.1 Tekniska utredningar

Kostnader för genomförandet av nödvändiga utredningar för planarbetet ingår i kostnader för planläggning. Planavgift tas ut vid bygglov.

Falköping den 2018-07-04

Märta Gahm
Planarkitekt