

Innehåll

1. SAMMANFATTNING	5
2. INLEDNING	5
2.1 Planhandlingar	5
2.2 Revidering (efter samråd och granskning)	5
2.3 Planens syfte och huvuddrag	6
2.4 Planförfarande	6
2.5 Plandata	6
2.5.1 Läge	6
2.5.2 Areal	7
2.5.3 Ägoförhållanden	7
2.6 Tidigare ställningstaganden	7
2.6.1 Översiktplan	7
2.6.2 Program	7
2.6.3 Detaljplaner	8
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	8
3.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)	8
3.2 Natur, kultur och rekreation	9
3.2.1 Mark och vegetation	9
3.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd	9
3.3.1 Riksintressen	9
3.3.2 Skyddad natur	9
3.3.3 Skyddad bebyggelse/anläggningar	9
3.3.4 Fornlämningar	10
3.3.5 Biotopskydd	10
3.4 Stads- och landskapsbild	11
3.5 Offentlig och kommersiell service	11
3.6 Gator och trafik	11
3.6.1 Biltrafik	11

3.6.2	Cykel- och gångtrafik	11
3.6.3	Kollektivtrafik	12
3.7	Geotekniska förhållanden	12
3.8	Hydrologiska förhållanden	12
3.9	Hälsa och säkerhet	13
3.9.1	Markföroreningar	13
3.9.2	Radon	13
3.9.3	Skredrisk	13
3.9.4	Översvänningsrisk	13
3.9.5	Risk för flygtrafik	13
3.9.6	Buller	13
3.9.6.1	Trafikbuller:	13
3.9.6.2	Verksamhetsbuller:	13
3.9.6.3	Flygbuller:	14
3.9.7	Lukt och luftförorening	14
3.9.8	Farligt gods	15
3.9.9	Visuellt intryck	15
4.	PLANFÖRSLAG	16
4.1	Bebyggelse (slag av bebyggelse, bostadstyper, lägenhetsstorlekar och – fördelning, ev. gestaltungsprinciper)	16
4.1.1	Byggnadshöjder	16
4.1.2	Utformning	17
4.2	Grönstruktur	17
4.2.1	Grön remsa längs med väg	17
4.3	Gator och trafik	18
4.3.1	Biltrafik	18
4.3.2	In/utfart	18
4.3.3	Cykel- och gångtrafik	18
4.3.4	Kollektivtrafik	18
4.4	Teknisk försörjning	18
4.4.1	El	18

4.4.2	Värme	18
4.4.3	Vatten- och avlopp	18
4.4.4	Avfallshantering	19
4.4.5	Elektroniska kommunikationer	19
4.5	Geotekniska frågor	20
4.5.1	Grundläggning.....	20
4.6	Dagvattenhantering	20
4.7	Hälsa och säkerhet.....	23
4.7.1	Risk för flygtrafik.....	23
4.7.2	Radon.....	23
4.7.3	Översvämning	23
4.7.4	Buller	23
4.7.5	Visuellt intryck.....	23
5.	Konsekvenser	24
5.1	Behovsbedömning	24
5.2	Miljökonsekvenser- Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	24
5.3	Påverkan på jordbruksmark.....	24
5.4	Miljökvalitetsnormer	25
5.4.1	Planens påverkan på luftkvalitet:.....	25
5.4.2	Planens påverkan på vattenkvalitet:	25
5.5	Biotoper	26
5.6	Fastighetskonsekvenser	26
6.	GENOMFÖRANDE.....	28
6.1	Inledning.....	28
6.2	Organisatoriska frågor.....	28
6.2.1	Tidsplan	28
6.2.2	Genomförandetid.....	28
6.2.3	Ansvarsfördelning	28
6.2.4	Huvudmannaskap	29
6.2.5	Avtal	29

6.2.6	Etappindelning.....	29
6.3	Fastighetsfrågor	29
6.3.1	Förändring av fastighetsindelningen	29
6.3.2	Gemensamhetsanläggningar.....	29
6.3.3	Fastighetsägare	29
6.3.4	Allmän platsmark	29
6.3.5	Kvartersmark	29
6.3.6	Rättigheter	30
6.4	Ekonomiska frågor	30
6.4.1	Planekonomi	30
6.4.2	Inlösen och ersättning.....	30
6.4.3	Gatukostnader.....	30
6.4.4	Övriga kommunala avgifter och taxor.....	30
6.4.5	Andra avgifter och taxor.....	30
6.5	Tekniska frågor.....	30
6.5.1	Tekniska utredningar	30
7.	Bilagor	32
7.1	Behovsbedömning (Checklista miljöbedömning)	32

1. SAMMANFATTNING

År 2014 fick Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för att utreda förutsättningarna för exploatering av Fåraberget. Utgångspunkten i programmet var att området ska bebyggas med olika typer av bostäder, och att hänsyn ska tas till befintliga natur- och kulturvärden. Kommunen har nu kommit till nästa skede i processen; att ta fram en detaljplan för den första etappen som innehåller ett demenscenter. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ta fram detaljplanen, den 1 mars 2016, BN§ 21.

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-Trafikbuller, SWECO 2014-09-18
- Bullerutredning-Fåraberget Trafik- och Buller, SWECO 2014-09-18
- Trafikutredning, SWECO 2014-09-18
- Bullerutredning-Industribuller, Akustikverkstan 2016-01-14
- 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
- PM Flygbullerutredning, Akustikforum AB, 2005-12-08

2.2 Revidering (efter samråd och granskning)

Revideringar efter samråd:

På plankartan har rubriken om huvudmanskap i de allmänna platserna redigerats. En ny bestämmelse om stenmurar har lagts till plankartan enligt länsstyrelsens yttrande. Plankartan har också kompletterats med Plan- och Bygglagen som gäller i det här planarbetet, enligt lantmäteriets yttrande.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om hantering av dagvatten inom området, biotopskydd (stenmurar), samt motivering angående planens förenlighet med kap. 3 och 4 MB.

Behovsbedömning (checklista miljöbedömning) har reviderats under rubriken ”Detaljplanens karaktär”.

2.3 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett demenscenter med flera avdelningar. Beroende på demensnivån är det möjligt att vissa boenden tillhör kategorin Bostad snarare än Vård, därav beteckningen ”DB”.

Användningen Bostad möjliggör också för att området kan användas för andra typer av boende t.ex. äldreboende, boende för pensionärer eller boende med samhällsstöd etc.

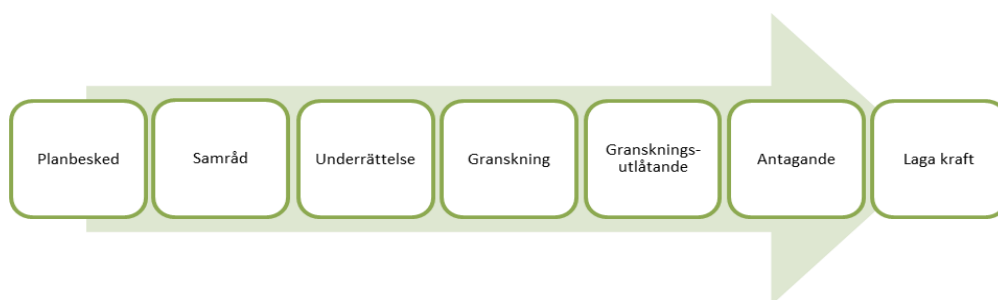
2.4 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen för Fåraberget etapp I 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.

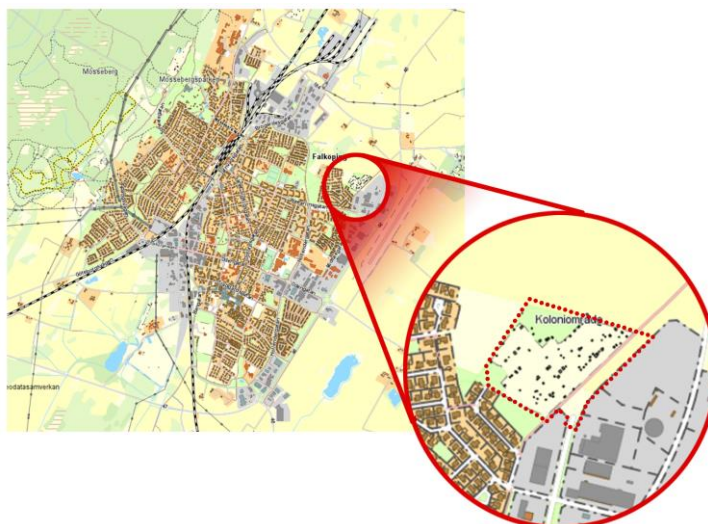


Figur 1 detaljplaneprocessen utgörs av olika formella steg

2.5 Plandata

2.5.1 Läge

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



Figur 2 visar planens läge

2.5.2 Areal

Området omfattar cirka 46330 m².

2.5.3 Ägoförhållanden

Planområdet omfattar endast fastigheten Tåstorp 7:7 som ägs av Falköpings kommun.

2.6 Tidigare ställningstaganden

2.6.1 Översiktplan

För planområdet gäller 'Översiktplan 2008-2020' (antagen av kommunfullmäktige 15 december 2008) och 'Översiktsplan 2008-2020-Fördjupning för Falköpings stad' (antagen av kommunfullmäktige den 25 mars 2013).

Enligt den fördjupade översiktsplanen är området avsett för bostäder. Planen sker i överensstämmelse med de förtätningsriktlinjer som står i fördjupningen av översiktplanen för Falköping (FÖP).

2.6.2 Program

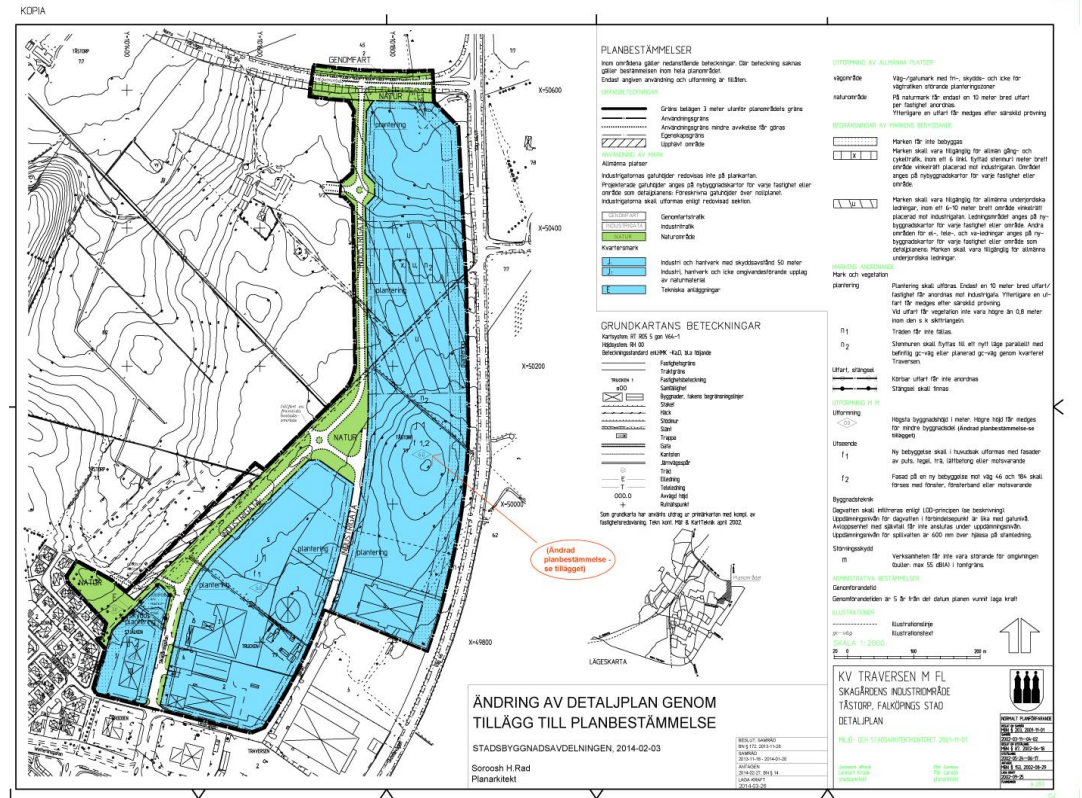
År 2014 tog kommunen fram ett planprogram för att undersöka förutsättningarna för exploatering av Fåraberget med olika typer av bostäder samt ett äldre/demensboende (Planprogram för Tåstorp 7:7 - Fåraberget). Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2014, KF § 130.

I planprogrammet undersökts flera områden inom Fåraberget, i första hand för bostadsbyggande. Den aktuella detaljplanen kommer att vara den första

etappen av planläggningen inom Fåraberget.

2.6.3 Detaljplaner

För den östra delen av planområdet, närmast verksamheterna, gäller detaljplanen Kvarteret Traversen m.fl. Enligt detaljplanen är marken avsedd för Natur och Industrigata.



Figur 3 visar den gällande detaljplanen för östra delen av planområdet (detaljplan för Kv Traversen m.fl.)

På platsen som är avsedd för demenscentret finns det idag ett koloniområde. Ingen detaljplan gäller för området.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)

Idag används den västra delen av planområdet för koloniverksamhet, och det finns ett antal kolonistugor på plats.

3.2 Natur, kultur och rekreation

3.2.1 Mark och vegetation

Västra delen av planområdet utgörs av kolonilotter. I norra området, bredvid kolonilotterna, står också ett antal träd. Träden består i huvudsak av fågelbär, lönn och sälg, någon enstaka björk, gran och hästkastanj.

Marken inom planområdet sluttar svagt från båda håll ner mot nordvästra delen av planområdet.



Figur 4 visar mark och vegetation inom planområdet från norr.

3.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd

3.3.1 Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse.

Detaljplanen kommer att innehålla ett demenscenter på en begränsad yta. Därför bedöms det inte att planen medför någon negativ påverkan på kulturmiljön.

3.3.2 Skyddad natur

Inom planområdet finns det ingen skyddad natur.

3.3.3 Skyddad bebyggelse/anläggningar

Inom planområdet finns det inga skyddade byggnader eller anläggningar.

3.3.4 Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga registrerade fornlämningar. Den närmaste fornlämningen ligger ca 300 meter åt nordväst, på toppen av Fåraberget.

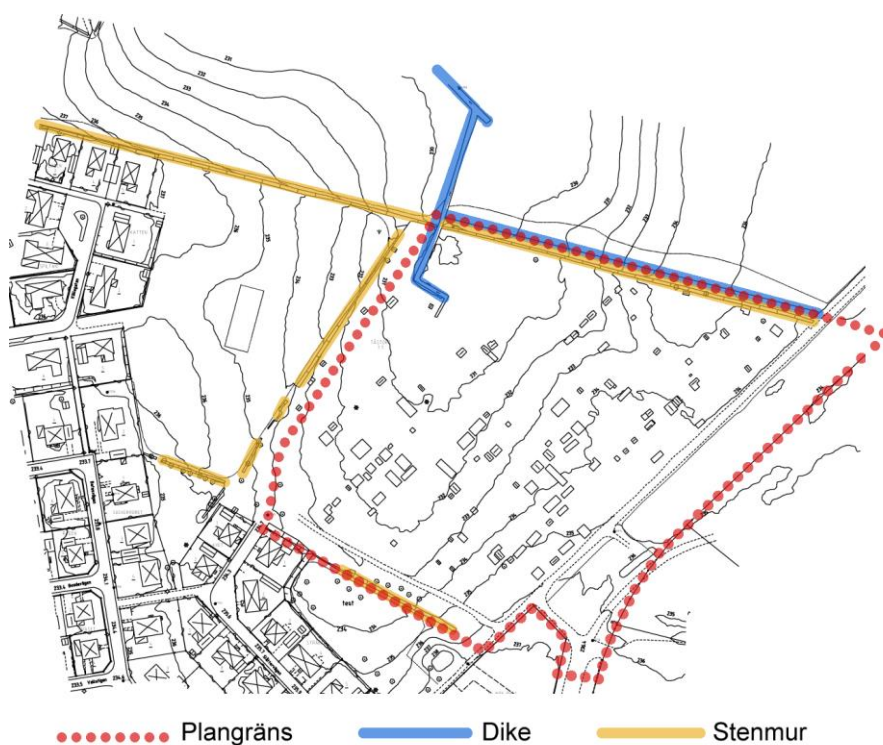
I samband med planprogrammet har en översiktlig arkeologisk utredning tagits fram av Västergötlands museum inom hela Fåraberget. Slutsatsen av undersökningen visar att inga lämningar av arkeologiskt intresse finns inom området för Fåraberget.

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

3.3.5 Biotopskydd

Inom planområdet finns en del stenmurar och ett dike. Den korta sträckan av diket som sträcker sig inom den norra delen av planområdet, samt stenmuren som går längs med områdets södra gräns, omfattas inte av biotopskydd enligt definitioner från Naturvårdsverket.

I dagsläget gäller biotopskyddsbestämmelser för en stenmur inom den norra delen av planområdet.



Figur 5 visar biotoper inom planområdet

3.4 Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger utanför de centrala delarna av staden och omfattar en mindre del av Fåraberget.

Dessutom ligger området bakom ett industriområde längs med riksväg 46. Utsikten mot Fåraberget från väg 46 har redan skymts av den befintliga industrin. Området ligger långt bort från väg 184.

Utsikten mot Fåraberget kan komma att försämrats för ett fåtal villor som ligger strax söder om planområdet.

3.5 Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns det ingen kommersiell eller offentlig service. Sydöst om planområdet finns en bensinstation (OKQ8). De närmaste affärerna ligger ca 700 meter bort mot de centrala delarna av staden.

Planen kommer att innehålla ett demenscenter. Ingen kommersiell service har planerats i detta planarbete.

3.6 Gator och trafik

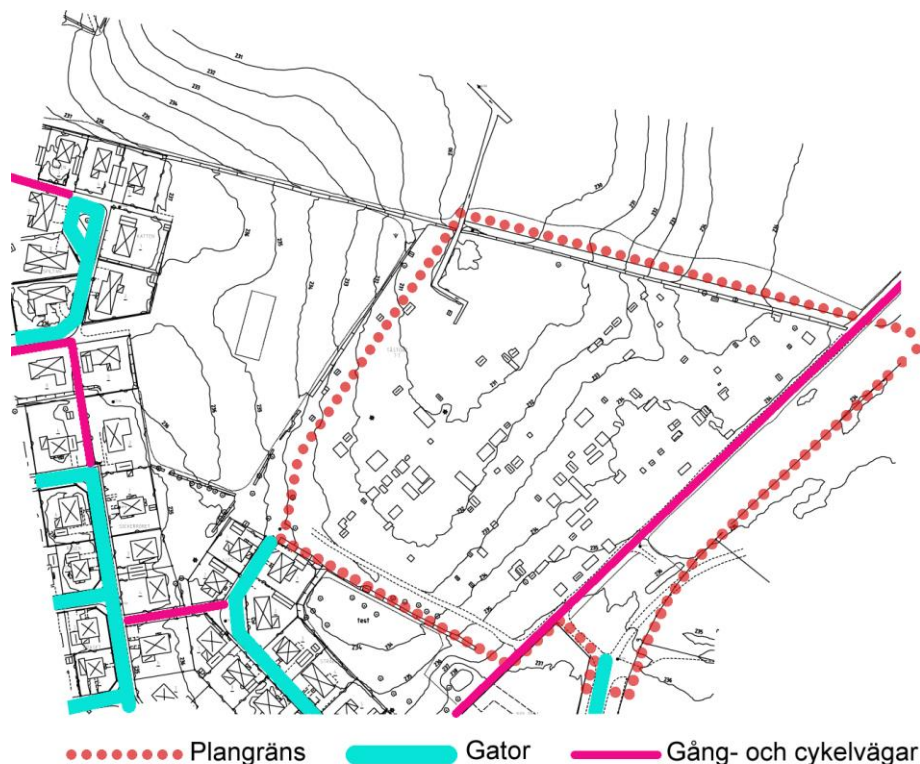
3.6.1 Biltrafik

Det finns ingen gata inom planområdet. Området har en låg andel biltrafik på grund av koloniverksamheten.

Idag trafikmatas villorna söder om planområdet genom Slåttervägen. I öster sträcker sig Sikagårdsgatan genom verksamhetsområdet fram till planområdet. Denna gata kommer att finnas kvar som huvudled till hela Fåraberget. Idag slutar gatan vid verksamheterna. Vägen blir en grusväg från koloniområdet och fortsätter vidare norrut fram till väg 46.

3.6.2 Cykel- och gångtrafik

En cykelväg sträcker sig nordsydligt längs kolonin i östra delen av planområdet. Det finns inga gång- och cykelvägar inom resten av planområdet.



Figur 6 visar befintliga gator, gång- och cykelvägar runt planområdet

3.6.3 Kollektivtrafik

Området försörjs inte idag av någon form av kollektivtrafik. Den närmaste busshållplatsen ligger ca 580 meter väster om planområdet, vid korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan.

3.7 Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts i samband med planprogrammet (se PM-Geoteknik).

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 på ytan ner till mellan 0,5 och 1,5 m djup med hänsyn till sättningsproblematik samt bärighet.

3.8 Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har mätts i flera punkter inom Fåraberget. Resultatet har redovisats i den bifogade geotekniska utredningen. Mätpunkt 9 ligger inom området för etapp I. Grundvattenet observerades på 2,4 m djup i den här punkten vid mättiden (se de bifogade ”PM Geoteknik” och ”Markteknisk undersökningsrapport”).

Grundvattenytans läge förväntas variera beroende på årstid och nederbörd.

3.9 Hälsa och säkerhet

3.9.1 Markföroreningar

En del av området har använts för koloniverksamhet. Det bedöms inte att verksamheten har medfört stora mängder föroreningar i marken.

3.9.2 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 innebär hög risk för radon.

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

3.9.3 Skredrisk

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

3.9.4 Översvänningsrisk

Risken för översvämningar inom området bedöms inte vara särskilt hög.

3.9.5 Risk för flygtrafik

Planområdet ligger ca 400 meter väster om Falköpings flygplats. Enligt en hinderkarta (Aerodrome obstacle chart-ICAO), som har tagits fram av LFV (Luftfartsverket) inom området för Fåraberget, ligger byggnader med totalhöjder på högst 45 meter (280 meter över havsnivån) i en säkerzon.

3.9.6 Buller

3.9.6.1 Trafikbuller:

I samband med planprogrammet togs det fram en bullerutredning inom hela Fåraberget när det gäller trafikbuller från väg 46 och väg 184.

Programområdet utsätts för måttliga bullernivåer, endast mindre ytor närmast korsningen mellan väg 46 och väg 184 beräknas få ett överskridande av riktvärdet 55 dBA för ekvivalenta ljudnivåer.

Maximala ljudnivåer är lägre än 70 dBA i hela programområdet (se de bifogade bullerutredningarna).

3.9.6.2 Verksamhetsbuller:

Idag består området öster om planområdet av en del verksamheter. Verksamheterna genererar buller under arbetstid och även andra tider på dygnet. Buller från verksamheterna utgörs dels av lastbiltrafik och dels av

verksamheternas aktiviteter; t.ex. omlastning lastväxlare och liftdumpers, omlastning avfall, containeruppställning/rangering, jord-/grushantering.

En särskild bullerutredning har genomförts för att utreda verksamheternas påverkan på bostäder och demenscenter. Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för dag och nattid uppfylls i alla mätpunkter vid mättillfällena (se den bifogade bullerutredningen gällande industribuller).

3.9.6.3 Flygbuller:

Cirka 400 meter från planområdet 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 5 år sedan. Dessutom har 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 en del 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.

3.9.7 Lukt och luftförorening

Området är inte utsatt för någon störande lukt eller luftförorening. Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att

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

² Samma källan, s.2

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

kväveoxidhalterna är låga.

Verksamheter öster om planområdet skapar inte någon lukt eller luftförorening som kan vara störande för närboende.

3.9.8 Farligt gods

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 kan minska risken från vägen till en viss nivå.

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



Figur 7 visar de verksamheter som ligger inom ett kortare avstånd än 150 m till planområdet

3.9.9 Visuellt intryck

Öster om planområdet finns ett industriområde (se figur 7).

Verksamheterna syns väl från planområdet, och deras visuella intryck på området bedöms som negativt.



Figur 8 visar sikten mot industriområdet från planområdet

4. PLANFÖRSLAG

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

4.1.1 Byggnadshöjder

Planen medger uppförande av byggnader med högst 15 meters byggnadshöjd inom den östra delen av området för kvarteretsmark och högst 7 meters byggnadshöjd inom de delar närmast kvarterets gränser. Området ligger

ganska nära Falköpings flygplats. Så länge flygplatsens verksamhet pågår, får byggnaders totalhöjder, av säkerhetsskäl, aldrig bli högre än 45 meter (280 meter över havsnivån). Se rubriken ”Risker för flygtrafik”!

4.1.2 Utformning

Demenscentret kommer att synas väl från Sikagårdsgatan. Den här gatan utgör huvudentrén till hela Fåraberget. Därför är det av stor vikt att stor varsamhet tas vid fasadutformning och färgsättning.



Figur 9 visar ett förslag på utformning av demenscentret (framtaget av CH Arkitekter)

4.2 Grönstruktur

4.2.1 Grön remsa längs med väg

Planen möjliggör för plantering av träd och buskar längs med gatan (se illustrationskartan!). Planen har reglerat att denna yta ska planteras med växter.

Syftet med bestämmelsen är att sikten till industrierna skymms till en viss grad, därigenom minskar det negativa visuella intrycket från verksamhetsområdet.

Den här vägen kommer också att utgöra huvudentrén till de andra etapperna av Fåraberget. Därför är det av stor vikt att vägen och dess omgivning ser trevlig ut.

Det föreslås att ytan planteras med en kombination av träd och buskar för att det ger störst effekt.

De träd och buskar som föreslås för det här syftet är: kopparhäggmispel, dubbelblommande fågelbär, syren 'Norrfjärden' och vit syren.

4.3 Gator och trafik

4.3.1 Biltrafik

Demenscentret kommer framförallt att trafikeras från gatan i öster.

4.3.2 In/utfart

En gång- och cykelväg sträcker sig utmed östra gränsen av demenscentret. På grund av säkerhetsskäl har det reglerats att högst två körbara in/utfarter får anordnas från demenscentret till GC-vägen och gatan i öster.

4.3.3 Cykel- och gångtrafik

En gång- och cykelväg sträcker sig utmed östra gränsen av demenscentret. Biltrafik från/till demenscentret kan medföra en del risker för cyklister och gående på GC-vägen. För att minska risken, kan GC-vägen behöva placeras ett par meter längre bort från fastighetsgränsen i närheten av in/utfarter. För att skapa större frihet för utformningen av GC-vägen innehåller planen ett bredare område för GC-vägen.

4.3.4 Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik har planerats inom planområdet. Vid behov föreslås att en busshållplats placeras närmast demenscentrets ingångar.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 El

Falbygdens Energi AB (FEAB) äger elnät runt och kring planområdet. Idag går högspänningskablar i närheten av södra området.

Det finns möjlighet att placera ledningarna på de planerade allmänna platserna, såsom GC-vägar. Anläggning av ledningarna inom de allmänna platserna ska ske enligt avtal mellan kommunen och FEAB.

4.4.2 Värme

Idag finns det inga fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet.

4.4.3 Vatten- och avlopp

Enligt Boverkets byggregler ställs särskilda krav för vårdverksamheter när det gäller brandskydd, bland annat ska utrymmen förses med automatiskt släcksystem (utrymmen för vård av personer med demens tillhör Vk 5B). Detta innebär att det kommer att behövas högre kapacitet på vattenförsörjningen än till en byggnad utan automatiskt släcksystem. På

grund av vissa skäl, t.ex. driftstörningar och läckage, kan kommunen inte att garantera en högre kapacitet på vattenförsörjning från kommunala vattenledningar. Därför är det viktigt att andra lösningar, t.ex. anläggning av en tank inom fastigheten, undersökas vid projektering av byggnader.

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

Idag ligger en del kommunala vatten- och dagvattenledningar inom det avsedda området för kvartersmark. Ingen ledningsrätt gäller för ledningarna och kommunen har inte heller lagt något u-område på plankartan. Planen har beviljat byggrätt över ledningarna. Därför vid byggnation över ledningarna behöver de att flyttas. Flytt av ledningarna ska bekostas av exploitören.

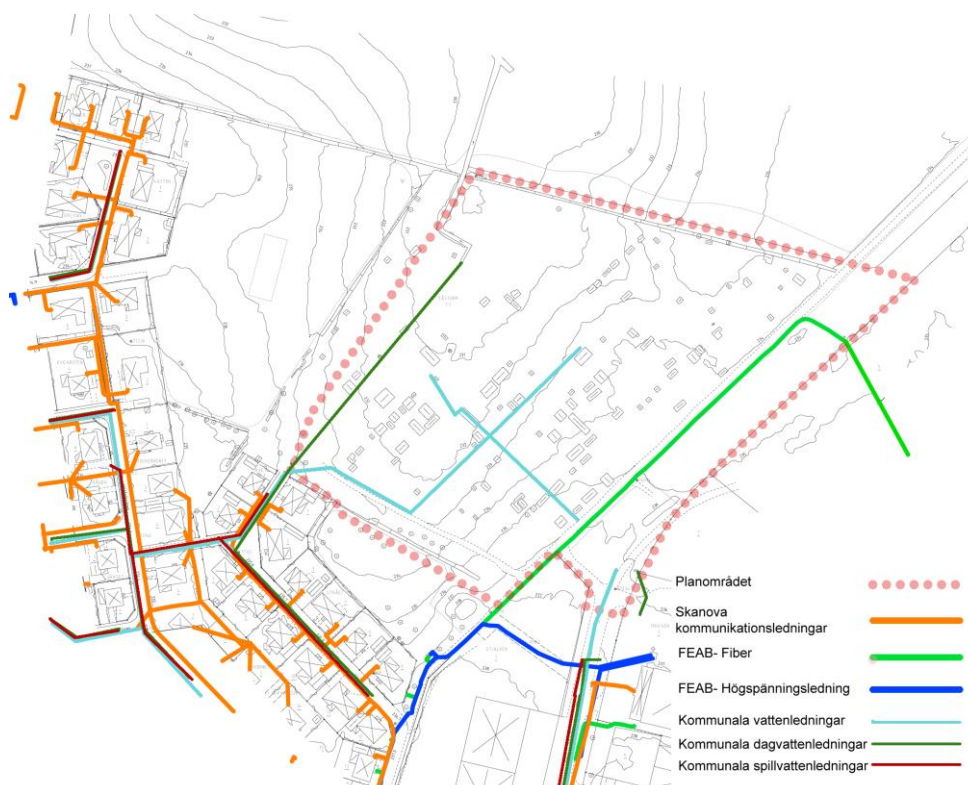
4.4.4 Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

4.4.5 Elektroniska kommunikationer

Det finns möjlighet att ansluta demenscentret till de befintliga kommunikationsledningarna runt området. Skanova äger en del ledningar väster och söder om planområdet.

FEAB har också fiberledningar där det idag går en grusväg.



Figur 10 visar de befintliga ledningarna inom och kring planområdet

4.5 Geotekniska frågor

4.5.1 Grundläggning

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes för hela 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!).

4.6 Dagvattenhantering

Planen har reglerat att dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor och byggnader i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

De nödvändiga fördröjningsvolymerna ska beräknas enligt 10 liter dagvatten per en kvadratmeter reducerad area på hårdgjord yta (dimensionerade regn är 2-års regn under 10 minuter).

Endast de ytor som är både hårdgjorda och där vattnet rinner till kommunala dagvattenanläggningar ska tas med i den här beräkningen.

För att en yta ska räknas som hårdgjord ska den ha en avrinningskoefficient högre än 0,7 enligt följande tabell -Svenskt Vatten P90:

YTA	Avrinningskoefficient
*Tak	0,9
*Asfalt, betongyta	0,8
*Stensatt yta med grusfogar	0,7
Armerat gräs	0,5
Grusplan och obebyggd kvartersmark	0,2
Park och kuperad skog	0,1
Gräsyta, Ängsmark, odlad mark, skog	0 – 0,1

Ytor med ”*” ska räknas som hårdgjord yta

T.ex. ska vissa genomsläppliga beläggningar inom parkeringsytor och stenfyllningsmagasin inte räknas som hårdgjorda ytor.



Figur 11 visar ett antal exempel på ytor som inte ska räknas som hårdgjorda ytor⁴

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

De ytor med avrinning mot ett dike (som inte funkar som en kommunal dagvattenanläggning), eller en gräsyta utan någon rännstensbrunn (som leder dagvattnet vidare till kommunala ledningar) ska inte tas med i den här beräkningen.

I det här området ska även detta dike som har markerats på bilden nedan räknas som en kommunal dagvattenanläggning:



Figur 12 visar diket som ska räknas som en kommunal dagvattenanläggning

Beräkning av fördröjningsvolym och kontroll av hårdgjorda ytor och deras avrinning kan ske i bygglovsprocessen vid tekniskt samråd.

Den minsta volymen för att kunna fördröja dagvatten inom området ska beräknas enligt:

$$A_{\text{red}} = (A_1 \times K_1) + (A_2 \times K_2) + \dots + (A_n \times K_n)$$

A_{red} = Reducerad area på hårdgjord yta

A_1 = Areal på den första hårdgjorda ytan i kvadratmeter

K_1 = Avrinningskoefficient för den första hårdgjorda ytan

$$V = A_{\text{red}} \times 0,01$$

V = Minsta volym i kubikmeter för fördröjning av dagvatten

Magasinering kan ske under parkeringsytor, på grönytor, i dammar, diken, underjordiska dagvattenmagasin, mm. Det bedöms att det finns tillräckligt med plats inom området för anläggning av ett magasin med tillräcklig storlek.

För att undvika problem med marköversvämning är det viktigt att genom höjdsättning se till att inga instängda områden bildas.

De åtgärder som behövs för lokalt omhändertagande av dagvatten skall bekostas, anläggas och skötas av fastighetsägaren.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Risk för flygtrafik

Enligt en karta (Aerodrome obstacle chart-ICAO), som har tagits fram av LfV (Luftfartsverket), inom området för Fåraberget, ligger byggnader med totalhöjder på högst 45 meter (280 meter över havsnivån) i en säkerzon.

4.7.2 Radon

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

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

4.7.3 Översvämning

Kommunen bedömer att risken för översvämning inte är särskilt hög inom området. Reglering av hårdgjorda ytor på högst 60 procent av kvartersmarken åstadkommer tillräcklig med plats för lokal omhändertagande av dagvatten.

Det rekommenderas också att det vid utformning av byggnader sätts färdiga golvnivåer på en höjd som minskar risken för översvämningar, samt området utformas så att inga instängda områden uppstår.

4.7.4 Buller

De genomförda bullerutredningarna visar att det trafik- och industribuller som området är utsatt för inte överstrider riktvärdena. Därför behövs ej någon särskild ljuddämpande åtgärd för hantering av bullernivåer. (se de bifogade bullerutredningarna för trafik- och industribuller).

Fordonstrafiken på den planerade gatan kan också skapa en del trafikbuller. I samband med planprogrammet har sådant buller utretts i en separat utredning (se Fåraberget Trafik- och Buller). De här bullernivåerna bedöms inte vara särskilt höga, och det bedöms att skyddsavstånden som har reglerats på planen i form av prickmark kan dämpa bullret till en acceptabel nivå.

4.7.5 Visuellt intryck

Öster om planområdet finns ett industriområde. För att minska den negativa visuella effekten från verksamheterna i öster reglerar planen att parkområdet längs med gatan ska planteras med någon form av växt (se rubriken: Grönstruktur- Grön remsa längs med väg).

Det föreslås att ytan planteras med en kombination av träd och buskar eftersom en sådan plantering ger mest effekt. De träd och buskar som föreslås för det här syftet är: dubbelblommande fågelbär, syren 'Norrfjärden' och vit syren.

5. Konsvekvenser

5.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12-13 § och finns som bilaga. Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättas.

Behovsbedömningen har avgränsas till de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan, och dessa frågor belyses i planbeskrivningen.

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

En lämplighetsprövning har gjorts, enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB), vid framtagandet av detaljplanen.

Det regionala tilläggs målet att länets jordbruksareal inte får minska med mer än 200 ha till år 2020 skärper ytterligare tillämpningen i länet av 3 kap.

Idag ser Falköpings kommun behovet av ett demenscenter med ca 100 platser. En del studier har genomförts av kommunen som har kommit fram till att både patienter och personal mår bättre i en sådan miljö där det finns möjlighet att lätt ta sig ut från instängda utrymmen och uppleva utemiljö. Med en sådan tanke kommer demenscentret att ta en större plats på marken snarare än höjden. Det är svårt att hitta en så stor plats inom tätorten som även har möjlighet till framtida utveckling.

Förslaget har prövats mot Falköping kommuns översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m. Inga områden med särskilda naturintressen berörs och planen bedöms inte medföra till överskridande av några miljö kvalitetsnormer. Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig.

5.3 Påverkan på jordbruksmark

Planområdet används inte idag för jordbruksmark, därför bedöms det att odlingslandskapet inte påverkas av planen på något negativt sätt.

Området norr om planområdet utgörs av jordbruksmark. Kommunen bedömer inte heller att den här jordbruksverksamheten påverkas negativt av det aktuella planarbetet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor i den aktuella etappen kommer att hanteras i första hand lokalt (LOD). Resten av dagvattnet kommer att ledas norrut genom ett befintligt dike till en dagvattendamm i norra delen av Fåraberget. Därifrån fortsätter dagvattenet vidare mot Hornborgasjön.

Med avseende på planens syfte, bedöms det inte att dagvattnet från området kommer att innehålla några miljöfarliga ämnen som kan riskera jordbruksverksamheten.

Dessutom sker spillvattenhanteringen inom planområdet enligt kommunala regler. Spillvatten från tillkomna byggander kommer att ledas till det kommunala reningsverket.

Jordbruksmarken i norr kommer att planläggas för bostäder i den andra etappen av planläggning av Fåraberget. Enligt det regionala tilläggs målet för miljömålet ett rikt odlingslandskap skall länets totala jordbruksareal som mest minska med 200 hektar fram till år 2020. Det torde innebära att all exploatering av jordbruksmark strider mot Länsstyrelsens regionala miljömål.

5.4 Miljö kvalitetsnormer

Det bedöms inte att miljö kvalitetsnormer för luft och vatten påverkas negativt av planen. Planen skapar möjligheter för byggnation av ett demenscenter, med ca 4 avdelningar som skapar plats för ca 80 personer.

5.4.1 Planens påverkan på luftkvalitet:

Biltrafiken kommer att öka i området jämfört med i dagsläget. 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 miljö kvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga.

5.4.2 Planens påverkan på vattenkvalitet:

Idag ligger planområdet 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. Därför bedömer kommunen att en exploateringen av området inte medför en betydande påverkan på vattenförhållandena.

Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detaljplanen befinner sig inom område för grundvattenförekomsten 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.

Inom planområdet finns det ingen nämnbar ytvattenförekomst.

Enligt planprogrammet som tidigare togs fram av kommunen, har ett område i norra Fåraberget avsetts för en dagvattendamm. Stora delar av dagvattnet från detta område, samt de andra delarna av Fåraberget 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 planen endast medger etablering av demenscenter, bedöms det inte att dagvattnet från området innehåller farliga ämnen som kan orsaka betydande skada varken på grundvatten- eller ytvattenförekomsten.

5.5 Biotoper

Inom planområdet finns det en del stenmurar som går längs med den norra och den södra gränsen (se figur 5- under rubriken ”Biotopsskydd”).

Enligt Naturvårdsverket ska stenmurar uppfylla vissa kriterier för att omfattas av biotopsskyddsbestämmelser. Stenmuren längs med den södra gränsen uppfyller inte kriterierna, därför har en ny bestämmelse införts på plankartan för att bevara stenmuren. Planen medger att högst en öppning med upp till 10 meters bredd för in/utfart ska kunna anordnas mot en framtida väg i söder.

I dagsläget gäller biotopsskyddsbestämmelser för stenmuren inom den norra delen av området. Vid undanflyttning eller andra åtgärder vad gäller biotoperna ska dispens sökas hos Länsstyrelsen i förväg. Från den dagen som jordbruksmark norr om planområdet planläggs för något annat än jordbruksverksamhet, omfattas den här stenmuren inte längre av biotopsskyddsbestämmelserna. Planen innehåller ett extra skydd för stenmuren för att bevara den även i framtiden. Liknande med stenmuren i söder, har planen möjliggjort att högst en öppning med upp till 10 meters bredd ska kunna anordnas även i denna stenmur. Så länge stenmuren omfattas av biotopsskydd, ska dispens ansökas hos länsstyrelsen vid anordning av in/utfarten.

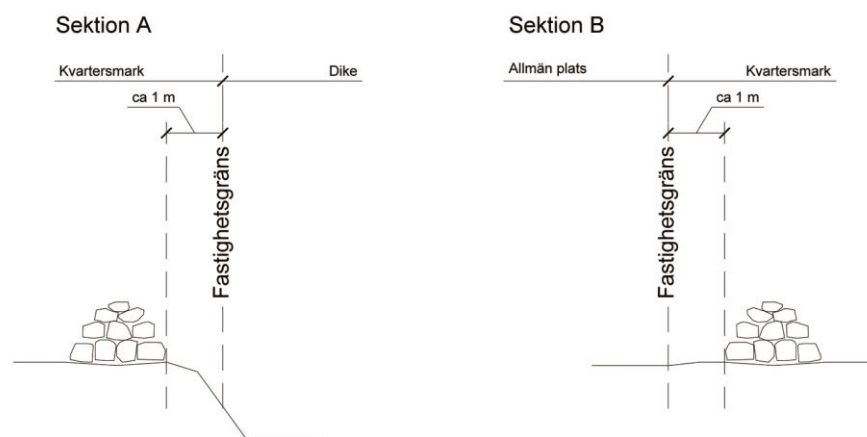
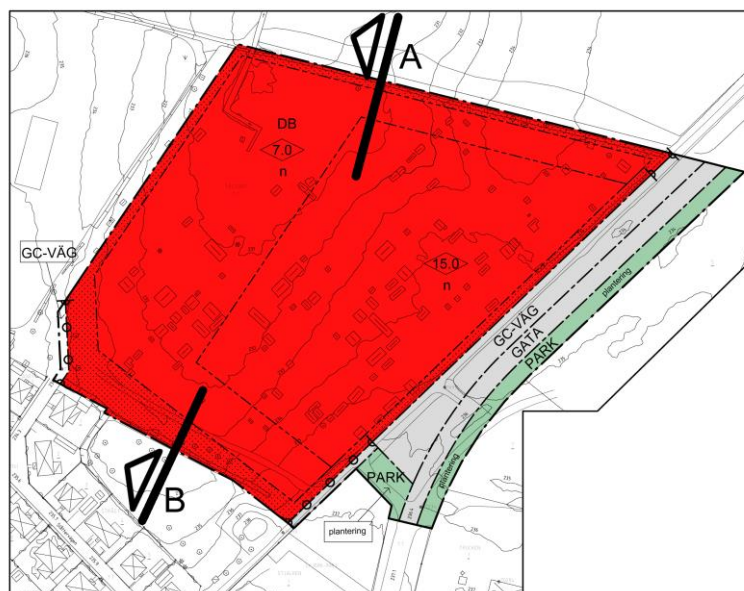
5.6 Fastighetskonsekvenser

Hela området omfattas av fastigheten Tåstorp 7:7 som ägs av Falköpings kommun. Området för demenscenter kommer att styckas av från Tåstorp 7:7.

I den norra och södra delen av kvartersmarken sträcker sig två stenmurar östvästligt längs med kvartersgränsen. På plankartan har kvartersgränsen ritats så att fastighetsgränsen går ca 1 meter bakom stenmuren. Då ligger

stenmurarna helt inom fastigheten.

Det innebär att den som äger fastigheten är ansvarig för att sköta stenmurarna.



Figur 13 visar tanken bakom fastighetsgränserna och stenmurarna

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:

2016, 1:e kvartalet, samråd om detaljplanen

2016, 2:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2016, 3:e kvartalet, antagande av detaljplanen

6.2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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	<ul style="list-style-type: none"> - allmän plats - det allmänna va-ledningsnätet
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> - egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
Falbygdens Energi AB (FEAB)	<ul style="list-style-type: none"> - Elförsörjning - Fjärrvärme
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none"> - data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

FEAB fiberledningar sträcker sig nordsydligt inom östra delen av planområdet. Enligt planen hamnar ledningarna inom kommunal mark, i

området som har avsetts för GC-väg och GATA. Om ledningsflytt blir nödvändig ska kostnaden för detta fördelas enligt avtal mellan kommunen och bolagen.

Kommunen äger en del vatten- och dagvattenledningar inom det avsedda området för kvartersmark. Eventuell flytt av ledningarna ska bekostas av exploitören.

6.2.4 Huvudmannaskap

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

6.2.5 Avtal

Inget avtal är aktuellt i detta planarbete. Avtalet mellan kommunen och Åslevägens koloniområdesförening uteslutade december 2015. Enligt avtalet har föreningen ett år på sig som uppsägningstid.

6.2.6 Etappindelning

Detaljplanen kan genomföras i en eller flera etapper.

6.3 Fastighetsfrågor

6.3.1 Förändring av fastighetsindelningen

Hela området omfattas av den kommunala fastigheten Tåstorp 7:7. Vid genomförandet av planen ska fastigheten regleras till en mindre fastighet för demenscenter.

Vid norra och södra gränsen av kvartersmarken ligger en del stenvägg inom kvartersmark. Kvartersgränserna har ritats ca 1 meter bakom stenväggen så att stenväggarna ligger helt inom kvartersmarken (se figur 11).

Det innebär att den som äger fastigheten är ansvarig för att sköta stenväggen.

6.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning är aktuell i denna detaljplan.

6.3.3 Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör den kommunalt ägda fastigheten Tåstorp 7:7.

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 kostnader för planläggning och utbyggnad av allmän plats (gatukostnader).

Planavgift 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, park och natur. Kommunen har som huvudman ansvar för detta och har därmed rätt att ta ut avgift från den som har nytta av utbyggnaden.

6.4.4 Övriga kommunala avgifter och taxor

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

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

Kommunen äger en del vatten- och dagvattenledningar inom det avsedda området för kvartersmark. Eventuell flytt av ledningarna ska bekostas av exploitören.

6.4.5 Andra avgifter och taxor

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

6.5 Tekniska frågor

6.5.1 Tekniska utredningar

Kostnader för genomförandet av nödvändiga utredningar ingår i kostnader för planeringen. Planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

Falköping den 2016-09-16

*Soroosh H Rad
Planarkitect*

*Bodil Lorenzon
Planarkitekt*

7. Bilagor

7.1 Behovsbedömning (Checklista miljöbedömning)

En miljöbedömning ska göras om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning görs för att ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte. Den görs enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 12-13 §.

Behovsbedömningen är också ett underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Följande checklista utgår från bilaga 4 i MKB-förordningen. Om detaljplanen innehåller vissa typer av verksamheter som anges i PBL 4 kap. 34 §, så ska även kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 användas i behovsbedömningen.

Detaljplanens karaktär

Planen medger	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Användning som kräver tillstånd enligt Förordningen om miljöfarlig verksamhet & hälsoskydd 5 §	x			
Användning av verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §	x			
Mark- eller vattenanvändning som är tillståndspliktig enligt MKB-förordningens bilaga 3	x			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	x			

Risk att projektet åstadkommer effekter som motverkar nationella miljömål	x			
Projektet strider mot regionala miljömål (t.ex. Länsstyrelsens)			x	Idag finns det inget jordbruksmark inom planområdet. Enligt det regionala tilläggs målet för miljömålet ett rikt odlingslandskap skall länets totala jordbruksareal som mest minska med 200 hektar fram till år 2020. Det torde innebära att alla exploatering av jordbruksmark strider mot Länsstyrelsens regionala miljömål.
Projektet strider mot kommunens miljömål	x			

Platsens förutsättningar

Planområdet berörs av	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	x			Berörs inte-samt bedöms inte påverkas.
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			x	Planområdet omfattas av riksintresset kulturmiljövård. Hela Falköpings tätort ligger inom det här riksintresset.
Byggnadsminne, fornminne	x			Närmaste registrerade fornminnen ligger cirka 300 meter norr om planområdet.
Skyddad natur enligt 7 kap MB (t.ex. natur- eller kulturresevat, strandskydd, biotop, vattenskydd, naturminne etc.)		x		Planområdet avgränsas av ett dike och en stenmur i den norra gränsen och en stenmur i den södra gränsen. Planen avser att behålla både diket och stenmurarna. Vid undanflyttning eller andra åtgärder vad gäller biotoperna ska dispens sökas hos Länsstyrelsen i förväg.
Höga naturvärden (regionalt eller kommunalt utpekade i t.ex. naturvårdsprogram)	x			Berörs inte. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet.
Ekologiskt särskilt känsligt område (t.ex. utpekade i ÖP)	x			
Viktigt rekreativsområde (t.ex. utpekade i ÖP)	x			
Området är redan högt exploaterat	x			Området är inte högt exploaterat. Området används idag för koloniverksamhet. Det finns ca 60 kolonilotter på platsen.

Mark	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Markföreningar (tidigare använt som tipp, utfyllnadsplats etc.)	x			Området har använts för koloniverksamhet. Det bedöms inte att verksamheten har medfört stora mängder av föreningar i marken.

Planbeskrivning

Detaljplan Tåstorp 7:7- Fåraberget etapp 1 (Demenscenter)

Geologiskt instabila grundförhållanden (risk för skred, ras etc.)	x			En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom hela Fåraberget. Problem med stabilitet förväntas inte inom området.
Radon		x		Radonhalter inom området undersöktes inte i samband med den genomförda översiktliga geotekniska undersökningen. Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket innebär hög risk för radon. Inom sådana områden skall bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

Luft	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Obehaglig lukt	x			
Överskridna miljö kvalitetsnormer	x			Risken för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga. Mätning av partikelhalter pågår.

Vatten	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Överskridna miljö kvalitetsnormer	x			
Översvämningsrisk	x			
Viktig grundvattenresurs			x	Planområdet omfattas av två grundvattenförekomster: Falköping-Skövde, och Falköpings kalksten grundvatten. Falköping Kalksten har en otillfredsställande kemisk status, medan grundvattnet i

				Falköping-Skövde har en god kemisk grundvattenstatus. Inom planområdet finns det ingen nämnbar ytvattenförekomst.
--	--	--	--	--

Vegetation och djurliv	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Sällsynt eller hotad art/samhälle	x			

Störningar Hälsa och säkerhet	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Lokalisering inom skyddsavstånd för störande verksamhet/farligt gods etc.	x			Området öster om planområdet används idag för verksamheter. En speciell bullerutredning har tagits fram för att utreda buller från verksamheterna och deras påverkan på planförslaget. Utredningen visar att både ekvivalenta och maximalla bullernivåer från verksamheterna är lägre än riktvärden för buller.
Exponering av ljudnivåer över riktvärden	x			I samband med planprogrammet togs det fram en bullerutredning inom hela Fåraberget. Utredningen visar att det aktuella planområdet inte utsätts för bullernivåer högre än riktvärdena.
Exponering av strålning/magnetfält	x			
Exponering av störande ljussken	x			

Detaljplanens påverkan

Vilken påverkan innebär projektet	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
lanspråktagande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- eller bergtäkt, dricksvatten, högklassig åkermark etc.)	x			

Mark	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Markföroreningar	x			
Geologisk instabilitet	x			
Sättningar	x			
Ras/skred	x			
Erosion	x			
Vibrationer	x			
Skada/förändra värdefull geologisk formation	x			

Luft	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten	x			Detaljplanen kommer att innehålla ett demenscenter. Det bedöms inte att planen medför väsentligt luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten.
Obehaglig lukt	x			
Ändrade vindrörelser, temperatur etc.	x			

Planbeskrivning

Detaljplan Tåstorp 7:7- Fåraberget etapp 1 (Demenscenter)

Vatten	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Förändringar av flödesriktning för grundvattnet	x			
Förändringar av grundvattenkvaliteten	x			<p>Detaljplanen kommer att innehålla ett demenscenter. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket. Därför bedöms det inte att planen medför någon betydlig förändring av grundvattenkvaliteten.</p>
Förändring av ytvattenkvaliteten (bakteriologisk eller kemisk, temperatur och omblandning)	x			<p>Dagvatten från hårdjorda ytor kommer i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).</p> <p>Enligt planprogrammet som tidigare togs fram av kommunen, har ett område i norra Fåraberget avsetts för en dagvattendamm. Stora delar av dagvattnet från detta område, samt de andra delarna av Fåraberget kommer att rinna mot den här dammen.</p> <p>I sin tur rinner dagvattnet vidare mot Hornborgasjön. Idag har Hornborgasjön en måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.</p> <p>Eftersom planen endast medger etablering av</p>

				demenscenter bedöms det inte att dagvattnet från området innehåller farliga ämnen som kan orsaka betydande skada på ytvattenförekomsten.
Minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt	x			
Förändrat flöde eller riktning i strömförhållandena i något vattendrag eller sjö	x			
Förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster (med risk för översvämningsrisk eller uttorkning)	x			
Svårighet att lokalt omhänderta dagvatten	x			Det bedöms inte finnas någon särskild svårighet inom området för lokalt omhändertagande av dagvatten. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen, påträffades dagvatten inom området på ett djup på 2,4 meter under marknivå.
Svårighet att ta hand om släckvatten	x			
Vattendom krävs	x			

Vegetation och djurliv	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Betydande förändringar i antalet/sammansättningen av arter	x			

Planbeskrivning

Detaljplan Tåstorp 7:7- Fåraberget etapp 1 (Demenscenter)

Minskning av unik, sällsynt eller hotad art	x			
Införande av ny växtart	x			
Införande av ny djurart, utgöra barriär för djurens förflyttningsmönster/rörelser	x			
Skada fortplantningsområden eller viloplatser för fridlysta djur	x			
Försämring för överlevnad (t.ex. födosöksområden)	x			

Hälsa och säkerhet	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Ökning av nuvarande ljudnivå		x		Detaljplanen kommer att innehålla ett demenscenter. Biltrafiken förväntas öka till följd av planen, och därmed även ljudnivåerna. Ljudökningen bedöms dock inte bli betydligt störande för omgivningen.
Orsaka nya ljussken som kan vara störande	x			
Orsaka skuggningar		x		Detaljplanen medger uppförande av byggnader i som högst fyra våningar i den östra delen, bortom från de befintliga bostäderna, och två våningar inom resten av kvartersmarken. Skuggning kommer att bli en naturlig följd av planen. Men det bedöms inte bli betydande för omgivningen.

Planbeskrivning

Detaljplan Tåstorp 7:7- Fåraberget etapp 1 (Demenscenter)

Risk för utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen (t.ex. vid händelse av olycka)	x			
Hälsa och säkerhet		x		En trafikökning till följd av exploateringen kan påverka säkerheten inom och runt planområdet. Trafikökningen betraktas som en naturlig följd av stadsutvecklingen och i det här fallet bedöms trafikökningen inte bli ovanligt hög.

Transporter	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Betydande ökning av fordonstrafik			x	Idag används området för koloniverksamhet och biltrafiken är relativt låg. Detaljplanen kommer att innehålla ett demenscenter. Jämfört med trafikflödet som området har idag, kan en trafikökning till följd av exploatering av området beaktas som betydande.
Ändrade trafikförhållanden/påverkan på trafiksituationen utanför området	x			Planområdet kommer inte att trafikeras genom de befintliga gatorna. Biltrafik till demenscentret sker genom den planerade gatan i östra delen av planområdet.

Energi	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Ökad användning av icke		x		

Planbeskrivning

Detaljplan Tåstorp 7:7- Fåraberget etapp 1 (Demenscenter)

förnybar energi				
-----------------	--	--	--	--

Landskapsbild/stadsbild	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Försämra värdefull landskaps-/stadsbild		x		Planområdet ligger utanför de centrala delarna av staden och omfattar en mindre del av Fåraberget. Dessutom ligger området bakom ett industriområde längs med riksväg 46. Utsikten mot Fåraberget från väg 46 har redan skymts av den befintliga industrin. Området ligger långt bort från väg 184. Utsikten mot Fåraberget kan komma att försämrats för ett fåtal villor som ligger strax söder om planområdet.
Påverkan på siktlinjer, utblickar, landmärken etc.	x			
Utgöra en barriäreffekt	x			

Rekreation, rörligt friluftsliv	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Försämra förutsättningarna för rekreation eller vistelse i natur	x			

Kulturminnesvård	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Förändra eller skada någon kulturhistorisk värdefull miljö	x			Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller kring planområdet.

Kommer projektet att innebära påverkan på:	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Natura 2000-område	x			
Riksintresse för kommunikation	x			
Riksintresse för naturvård	x			
Riksintressen för kulturmiljö		x		Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Hela Falköpings tätort ligger inom det här riksintresset.
Byggnadsminne, fornminne	x			
Skyddad natur enligt 7 kap MB (t.ex. natur- eller kulturresevat, strandskydd, biotop, vattenskydd, naturminne etc.)	x			
Höga naturvärden (regionalt eller kommunalt utpekade i t.ex. naturvårdsprogram)	x			
Ekologiskt särskilt känsligt område (t.ex. utpekade i ÖP)	x			
Viktigt rekreationsområde (t.ex. utpekade i ÖP)	x			

Slutsats

Planens karaktär	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planens karaktäristiska egenskaper ställer krav på MKB	x			
Platsens förutsättningar är sådana att MKB krävs	x			
Projektet har effekter som var för sig är begränsande men som tillsammans kan vara betydande		x		Planen är den första etappen av en större plan för hela Fåraberget.
Projektet orsakar miljöeffekter som kan skada människors hälsa, direkt eller indirekt	x			
Projektet får effekter som var för sig är begränsande men som tillsammans kan vara betydande	x			

Ställningstagande

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Behovsbedömningen har avgränsats till de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan och dessa frågor belyses i planbeskrivningen.

2016-05-20

Soroosh H Rad
Planarkitekt

Bodil Lorentzon
Planarkitekt