

Planbeskrivning

ANTAGANDESHANDLING

Detaljplan för
Gamla stan 2:26
(KV.Megaliten m.fl.)
Falköpings tätort

Antagande: KF § 137, 2017-11-27

Laga kraft: 20xx-xx-xx



Innehåll

1. SAMMANFATTNING	5
2. INLEDNING	5
2.1 Planhandlingar	5
2.2 Revideringar	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
2.5.4 Plansituation	8
2.6 Tidigare ställningstaganden	8
2.6.1 Översiktplan	8
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	8
3.1 Pågående markanvändning	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 Fornlämningar	10
3.3.4 Rödlistade arter	10
3.4 Stads- och landskapsbild	10
3.5 Offentlig och kommersiell service	12
3.6 Gator och trafik	12
3.6.1 Biltrafik	12
3.6.2 Cykel- och gångtrafik	12
3.6.3 Kollektivtrafik	13

3.7	Geotekniska förhållanden.....	13
3.8	Hydrologiska förhållanden	13
3.9	Hälsa och säkerhet.....	13
3.9.1	Radon.....	13
3.9.2	Skredrisk.....	14
3.9.3	Buller	14
3.9.4	Farligt gods.....	14
3.10	Tekniska anläggningar och ledningar.....	14
4.	PLANFÖRSLAG.....	15
4.1	Bebyggelse	15
4.1.1.	Markanvändningar.....	15
4.1.1.1	Handel:	15
4.1.1.2	Centrum:	15
4.1.1.3	Drivsmedelförsäljning:	15
4.1.1.4	Tekniska anläggningar:	16
4.1.2.	Planbestämmelser inom kvartersmark.....	16
4.1.2.1	Nockhöjder	16
4.1.2.2	Placering.....	16
4.1.2.3	Störningsskydd	16
4.1.2.4	Markens anordnande	17
4.1	Service, offentlig och kommersiell.....	17
4.2	Grönstruktur	17
4.3	Gator och trafik	18
4.3.1	Biltrafik	18
4.3.1.1	Gatunamn	21
4.3.2	Cykel- och gångtrafik.....	21
4.3.3	Kollektivtrafik	22
4.4	Teknisk försörjning	22
4.4.1	El	22
4.4.2	Värme	22
4.4.3	Vatten- och avlopp	22

4.4.4	Avfallshantering	22
4.4.5	Elektroniska kommunikationer	22
4.5	Geotekniska frågor	22
4.5.1	Grundläggning	22
4.6	Dagvattenhantering	23
4.7	Hälsa och säkerhet	27
4.7.1	Farligt gods	27
4.7.1.1	Risker från väg 46 och väg 47:	27
4.7.1.2	Drivmedelsförsäljning	27
4.7.2	Radon	28
5	Konsekvenser	28
5.1	Behovsbedömning	28
5.2	Miljökonsekvenser- Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	28
5.3	Miljökvalitetsnormer	30
5.3.1	Planens påverkan på luftkvalitet:	30
5.3.2	Planens påverkan på vattenkvalitet:	31
5.4	Natura2000:	32
5.5	Produktiv jordbruksmark	34
5.6	Biotoper:	35
5.7	Rödlistade arter	38
5.8	Fastighetskonsekvenser	38
6	GENOMFÖRANDE	38
6.1	Inledning	38
6.2	Organisatoriska frågor	39
6.2.1	Tidsplan	39
6.2.2	Genomförandetid	39
6.2.3	Ansvarsfördelning	39
6.2.4	Huvudmannaskap	39
6.2.5	Avtal	39

6.2.6	Skog.....	40
6.2.7	Etappindelning.....	40
6.3	Fastighetsfrågor.....	41
6.3.1	Förändring av fastighetsindelningen.....	41
6.3.2	Gemensamhetsanläggningar.....	41
6.3.3	Fastighetsägare.....	41
6.3.4	Allmän platsmark.....	42
6.3.5	Kvartersmark.....	42
6.3.6	Rättigheter.....	42
6.3.6.1	Servitut.....	42
6.3.6.2	Ledningsrätter.....	42
6.4	Ekonomiska frågor.....	43
6.4.1	Planekonomi.....	43
6.4.2	Inlösen och ersättning.....	43
6.4.3	Gatukostnader.....	43
6.4.4	Övriga kommunala avgifter och taxor.....	44
6.4.5	Andra avgifter och taxor.....	44
6.5	Tekniska frågor.....	44
6.5.1	Tekniska utredningar.....	44

1. SAMMANFATTNING

En ansökan om planbesked kom in till Stadsbyggnadsavdelningen från Buffin Real Estates AB, för planläggning av delar av fastigheten Gamla Stan 2:26, inom Falköpings tätort.

För området gäller idag detaljplan KV. Megaliten m.fl. (från 2009) som medger handel och lager. I planen har en stor yta mitt i området avsatts för anläggning av en dagvattendamm, dessutom medger inte planen tillräckligt höga byggnadshöjder för att området ska kunna exploateras enligt sökandes önskemål.

I maj 2016 gav Byggnadsnämnden Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

2. INLEDNING

2.1 Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är en plankarta i skala 1: 2000 med bestämmelser. Till planhandlingen hör även en planbeskrivning. Denna har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Följande utredningar har bifogats till planhandlingarna:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Structor 2017
- Hydrogeologisk undersökning, Structor 2017
- Geoteknisk undersökning, Structor 2017
- Riskbedömning, Structor 2016
- Arkeologiska utredningar, Västergötlands Museum 2006-2007-2009
- Dagvattenanalys, Falköpings kommun 2017
- Ällebergs handelsområdet-Kapacitetsanalys-Trafik, Vectura 2013

2.2 Revideringar

Efter granskning har följande förändringar skett i planhandlingarna.

På plankartan:

- Har användningsgräns mellan kvartersmark och naturmark flyttats ca 10 meter norrut.
- Har dagvattendammar och förbi dike inom Park- och Naturmark markerats med egenskapsgränser
- Har gränsen för Naturmark mot grusvägen i sydöst flyttats ca 2 meter västerut.

I planbeskrivningen:

- Har avsnitt 4.1.2.2 Placering tydliggjorts i sin text ang. placering av byggnader och anläggningar inom fastigheter med drivmedelsförsäljning.
- Har ett nytt avsnitt, 5.5 Produktiv Jordbruksmark, lagts till angående planens konsekvenser för produktiv jordbruksmark
- Har avsnitt 6.2.5 Avtal korrigerats angående markanvisningsavtal/exploateringsavtal
- Har avsnitt 6.3.6.1 Servitut korrigerats angående servitut för enskild väg

2.3 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att planlägga området för handel med skrymmande varor, livsmedelsförsäljning, samt restaurang och drivmedelsförsäljning. Planförslaget möjliggör för att detta handelsområde kan expanderas ytterligare mot sydväst. I förslag på en ny översiktsplan för Falköpings kommun (2017-2030) har området i sydväst förslagits för ”framtida verksamhetsområden”.

2.4 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen för Gamla Stan 2:26 (KV. Megaliten) följer det som benämns som utökat standard planförfarande i Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900.

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande eftersom detaljplanen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Utökat förfarande

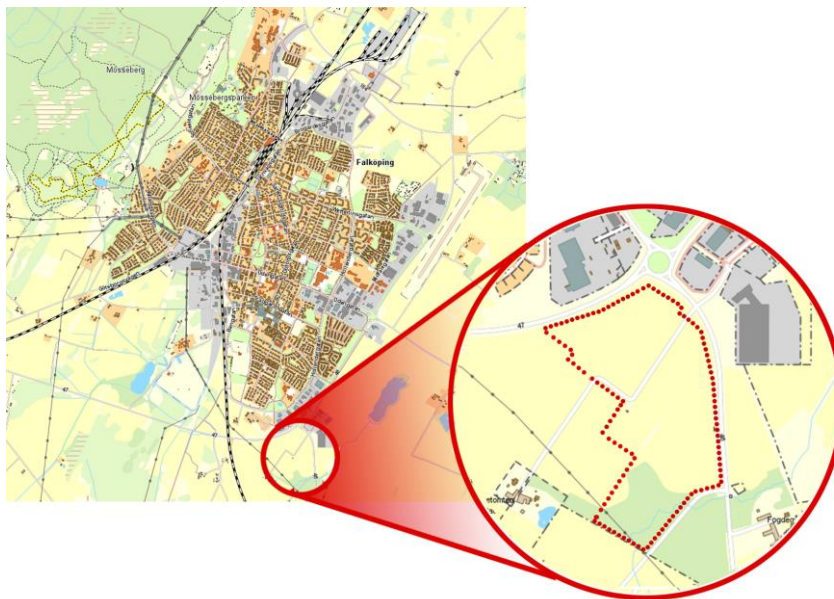


Figur 1 visar olika formella steg i utökat förfarande

2.5 Plandata

2.5.1 Läge

Planområdet är beläget strax söder om Falköpings tätort. Planområdet avgränsas av väg 47, Södra Tvärvägen i norr och väg 46, Ulricehamnsvägen i öster.



Figur 2 visar planens läge

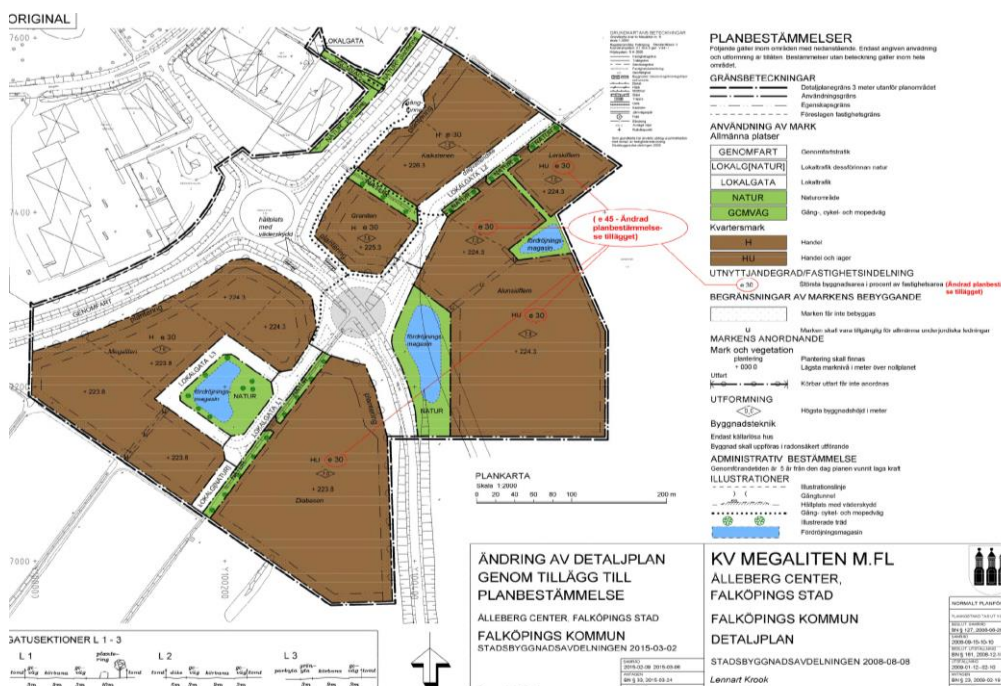
2.5.2 Areal

Planområdet är cirka 155 600 kvadratmeter (ca 15,5 ha) stort.

2.5.3 Ägoförhållanden.

Marken ägs av Falköpings kommun

2.5.4 Plansituation



Den gällande detaljplanen (KV. Megaliten m.fl., antagen av Byggnadsnämnden § 23, 2009-02-19) medger handel och lager. Denna plan gäller inom en stor del av det aktuella planområdet.

2.6 Tidigare ställningstaganden

2.6.1 Översiktplan

I kommunens ”Översiktsplan 2008-2020 Fördjupning för Falköping stad” är området utpekad som Verksamhetsområde. Definitionen av verksamhetsområde är följande: Område som kan innehålla störande eller skrymmande verksamheter som inte är lämplig att blanda med bostäder. Handel med skrymmande varor förekommer i vissa verksamhetsområden. Möjlighet finns att förtäta och komplettera med nya verksamheter.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Pågående markanvändning

Området används idag som åkermark, en mindre del av planområdet utgörs av naturmark.

3.2 Natur, kultur och rekreation

3.2.1 Mark och vegetation

Planområdet utgörs av åkermark utan uppväxta träd, endast enstaka buskar finns.

I den sydöstra delen av planområdet finns en lövsumpskog. Skogen har inte särskilt högt naturvärde.

3.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd

3.3.1 Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvården (KR 100, Kambrosilurområdet) och som täcker en stor del av kommunens norra delar. Av beskrivningen kan man bland annat utläsa: "kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella historia 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. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas."

Väg 47 är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Enligt Trafikverkets webbsida är vägen mellan Oskarshamn och Trollhättan av särskild regional eller interregional betydelse. Delen mellan Trollhättan och Jönköping utgör förbindelse mellan regionala centra. Väg 47 har en viktig roll för transporter mellan ost- och västkusten.

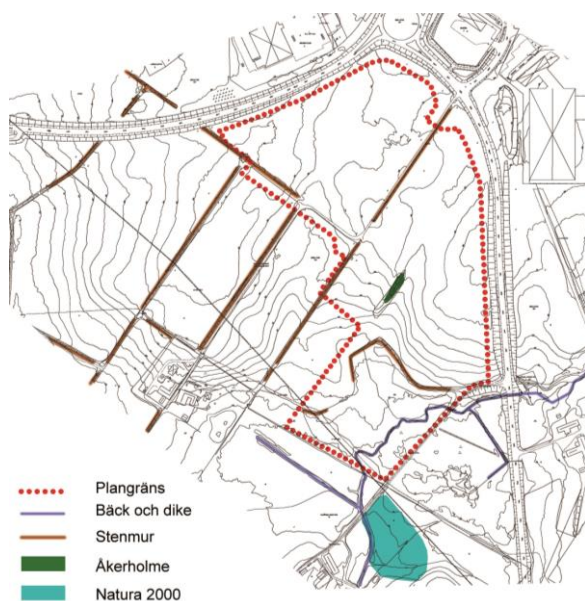
3.3.2 Skyddad natur

Ett natura 2000 område finns söder om området. Krokatorp SE0540179 som är rikkärr/fuktäng.

Ett antal stenmurar finns inom planområdet samt en åkerholme. De ingår i det generella biotopskyddet enligt 7 kap MB.

Det finns en åkerholme inom planområdet, som även den ingår i det generella biotopskyddet 7 kap. miljöbalken. Åkerholmen är täckt av sentida upplag av odlingssten. Grässvål saknas nästan helt. Åkerholmen bedöms ha små utvecklade värden och bedöms därför vara av mindre betydelse för naturmiljön.

Hur planförslaget påverkar de skyddade områdena redovisas i planens miljökonsekvensbeskrivning.



Figur 3 visar biotoper samt Natura 2000 inom/kring planområdet

3.3.3 Fornlämningar

Det finns en registrerad fornlämning (RAA Nummer: Falköpings östra 31:1) strax utanför planområdet i öster- mellan planområdet och väg 46.

En del arkeologiska/kulturhistoriska undersökningar har genomförts av Västergötlands museum inom planområdet. Undersökningsområdet var mycket större än detta planområde. Utredningarna genomfördes dels som en inledande inventering dels i form av en söschaktgrävning i fält. Totalt öppnades ett 50-tal schakt med varierande längd (5-170 meter). Vid utredningarna upptäcktes inga spår av fornlämningar eller annat av arkeologiskt intresse. Museet slutsats är därför att det inom området inte finns några fasta okända fornlämningar som kommer att påverkas av en exploatering.

3.3.4 Rödlistade arter

De fågelarter som speciellt bör uppmärksammas i området är framför allt storspov och sånglärka. Bägge arterna är rödlistade och är klassificerade som nära hotade. Hur planen kan påverka fåglarnas bomiljö har beskrivits i avsnitt 5.7.

3.4 Stads- och landskapsbild

Området ligger i ett flackt gammalt odlingslandskap med vida vyer och långa siktlinjer. Siktlinjer mot Ålleberg är viktig för Falköping och

kulturmiljövården.



Figur 4 visar hur infarten ser ut 2016. En smal grusväg med stenmur intill. Bild från google maps



Figur 5 visar en av de välkända vyerna mot det öppna landskapet och Ålleberg i bakgrunden. Bild från google maps

Hur planförslaget påverkar Landskapsbilder är beskrivet i planens miljökonsekvensbeskrivning.

3.5 Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet. Idag är en stor del av planområdet planlagd för handel och lager. Norr och väster om planområdet finns handelsområden med en stor variation av service. Ytterligare service finns i Falköping centrum cirka 1,5 kilometer från planområdet.

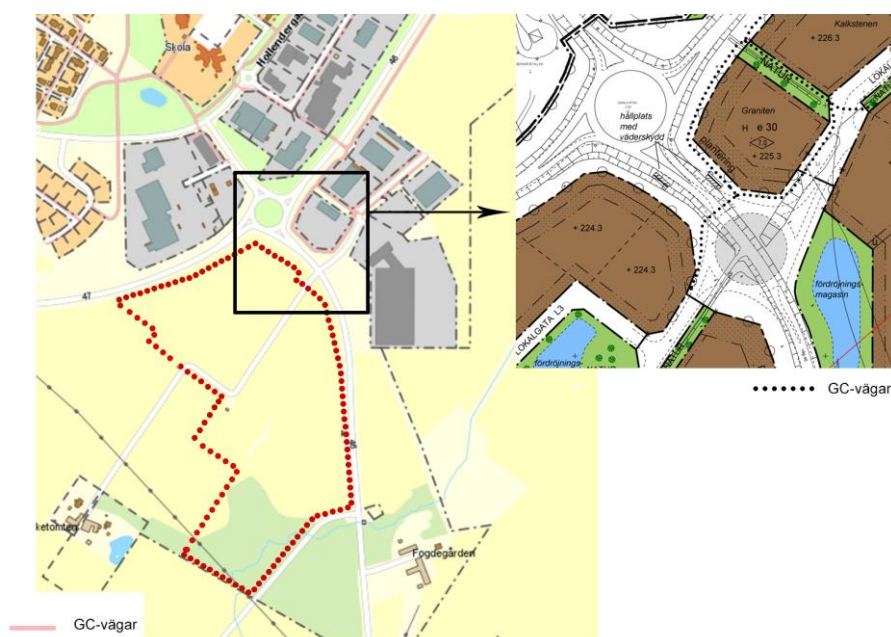
3.6 Gator och trafik

3.6.1 Biltrafik

Väg 47 och väg 46 går intill planområdet även Ulricehamnsrondellen ligger strax utanför. Vägstandarderna och trafiksäkerheterna bedöms som höga med god marginal för nyttillkommen trafik. Enligt den gällande planen från 2009 kommer en ny rondell att anläggas norr om det aktuella planområdet (se avsnitt 3.6.2 Cykel- och gångtrafik).

3.6.2 Cykel- och gångtrafik

Gång och cykelbanor sträcker sig till Agnestadgatan (norr om det aktuella planområdet) via Lönnerbladsgatan i väster. I den gällande planen har det planerats att en gång- och cykelväg ska korsa väg 46 genom den framtida rondellen och fortsätta vidare söderut inom det aktuella planområdet.



Figur 6 visar den framtida rondellen samt GC-vägar

3.6.3 Kollektivtrafik

Idag ligger den närmaste busshållplatsen vid korsningen mellan Hollendergatan och Warodells väg, ca 100 meter från Ullricehamnsrondellen mot väster.

3.7 Geotekniska förhållanden

För att klargöra planområdets geotekniska förhållanden har en markteknisk undersökning med tillhörande PM i geoteknik genomförts av Structor Mark Göteborg AB (2017-01-20). Undersökningen täcker ett större område än det aktuella planområdet. Rapporten sammanfattar jordlagerföljden så här:

Jordlagerföljden utgörs av ett ytligt lager mulljord följt av ett lager friktionsjord bestående av morän. Mulljorden har en tjocklek varierande mellan ca 0,3 och 1,0 m i området. Sonderingar har kunnat drivas ned till mellan ca 1,5 m och 4,5 m djup innan stopp mot block eller berg erhållits. Jorden är lösare lagrad ned till ca 1 à 1,5 m djup varifrån jorden bedöms vara fastare lagrad. Moräns klassning spänner från sandmorän till lermorän med varierande sammansättning över området. Generellt innehåller dock moränen en hög andel silt.

3.8 Hydrologiska förhållanden

En undersökning av de hydrogeologiska förutsättningarna har genomförts av Structor Mark AB. Mätningen genomfördes genom installation av grundvattenrör. Grundvattennivåerna mättes under tre tillfällen i december 2016 och januari 2017 i installerade grundvattenrör. De två grundvattenrör (16S04 och 16S16) som ligger på den norra delen och på åkermarken av planområdet visar att grundvattennivån ligger ca 3,5 – 4 m under markytan (se bilaga- Grundvattenundersökningar vid Krokstorp N2000-område)

Grundvattenröret (16S26) som är placerat i skogspartiet i den södra delen av planområdet visar att grundvattennivån är ungefär nivå med markytan. Grundvattenytor har mätts under en kort period och varierar normalt över tid. Andra grundvattennivåer kan vara aktuella under andra årstider och nederbördsförhållanden.

3.9 Hälsa och säkerhet

3.9.1 Radon

Enligt utförda undersökningar överskrider radonhalterna i jordluftnivåerna för höga radonmark i fem av sex mätpunkter. I planbestämmelserna införs krav på att nya byggnader skall utföras radonskyddade.

3.9.2 Skredrisk

I den genomförda geotekniska undersökningen beskrivs skredrisken som följer: Med hänsyn till i området förekommande jordar finns inga förutsättningar för stabilitetsbrott inom planområdet, vare sig för befintliga eller planerade förhållanden.

Sättningsförhållandena inom planområdet är generellt sett goda. Förekommande friktionsjord kan belastas utan att nämnvärda sättningar utbildas. De små sättningar som kan inträffa kan betraktas som elastiska vilket innebär att de utbildas omgående efter att belastning påförts.

3.9.3 Buller

Planområdet är utsatt för buller i huvudsak från biltrafik utmed väg 46, Ulricehamnsvägen och väg 47, Södra Tvärvägen. Den markanvändning som föreslås, (handel, restaurang och drivmedelsförsäljning), bedöms inte påverkas negativt av bullret som biltrafiken genererar.

3.9.4 Farligt gods

En riskutredning har tagits fram för att klargöra hur planförslaget förhåller sig till transporter av farligt gods utmed väg 47 och 46, även riskkällor i omgivningen (t.ex. drivmedelsförsäljning). Rapporten presenterar flera alternativa lösningar för vilket avstånd bebyggelsen ska hålla till vägarna (se avsnitt 4.7 Hälsa och säkerhet)

3.10 Tekniska anläggningar och ledningar

Falbygdens Energi (FEAB) har både hög- och lågspänningskablar i norr, väst och söder. FEAB har också fjärrvärmeledningar i norr och nordväst.

Vattenfall kraftledningar (luftledningar) passerar genom planområdets södra del.

Skanova har sina ledningar dragna i norr och nordväst. De befintliga bostäderna i söder är anslutna till Skanovas ledningar.

Kommunala vatten- och dagvattenledningar finns norr och söder om planområdet. Avloppsledningar sträcker sig inom planområdet inom den södra delen av området.



Figur 7 visar de befintliga ledningarna inom och kring planområdet

4. PLANFÖRSLAG

4.1 Bebyggelse

4.1.1. Markanvändningar

4.1.1.1 Handel:

H betyder i det här sammanhanget livsmedelsförsäljning och handel av skrymmandevaror med begränsad omgivningspåverkan och tjänster.

4.1.1.2 Centrum:

Planen medger byggnation av restauranger (t.ex. restaurangkedjor). Enligt Boverkets allmänna råd: En byggnad enbart för restaurang, bör betecknas som centrumändamål medan en restaurang i en byggnad med annan verksamhet också kan ses som en form av handel.

4.1.1.3 Drivmedelförsäljning:

För att möjliggöra byggnation av tankstationer inom planområdet har beteckningen "G" införts på plankartan. Ändamålet bör tillämpas för områden för försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning.

För att minska risken för att eventuella olyckor vid tankstationerna leder till påverkan på Natura 2000, medger planen etablering av tankstationer endast

inom områden längre bort från Natura 2000. Det finns en del säkerhetsåtgärder som ska vidtas vid byggnation av tankstationer. Se avsnitt 4.7.1.2 Drivmedelsförsäljning.

Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) har tillsyn på all drivmedelsförsäljning och hantering, oavsett mängd, och ställer krav på hanteringen med spillzoner, egenkontroll etc. Vid etablering av en sådan verksamhet ska anmälan göras hos myndigheten.

4.1.1.4 Tekniska anläggningar:

Inom planområdet har en plats avsetts för anläggning av tekniska anläggningar (transformatorstation). En pumpstation kan också behöva anläggas inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Vid exploatering av ett större område, som det hade föreslagits i samrådsförslaget (se avsnitt 4.6 Dagvattenhantering) behöver denna pumpstation att flyttas längre söderut.

4.1.2. Planbestämmelser inom kvartersmark

4.1.2.1 Nockhöjder

Planen medger uppförande av byggnader med ca 12 meter nockhöjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. För att underlätta bygglovshantering har planen reglerat nockhöjderna med hjälp av nollplan (höjd över havsnivå).

4.1.2.2 Placering

För att skapa flexibilitet för framtida fastighetsbildning, har några fastighetsgränser inte fastställts på plankartan. Planen har reglerat att där det inte finns prickad mark, ska byggnader placeras minst 5 meter från fastighetsgränser. För att kunna skapa en homogen utformning av byggnader medger planen att byggnader sammanbyggs.

För placering av byggnader och anläggningar inom fastigheter med drivmedelsförsäljning ska de angivna riktlinjerna i avsnitt 4.7.1.2 Drivmedelsförsäljning följas. Vid etablering av sådana verksamheter ska samråd göras med MÖS.

4.1.2.3 Störningsskydd

Resultatet av den genomförda riskbedömningen ledde till att ett antal skyddsbestämmelser har införts på plankartan (bestämmelser med ”m” beteckning). Bestämmelserna gäller inom ett avstånd på 80 meter från riksvägar 46 och 47, där det finns större risk för hälsoskador till följd av brandolyckor på vägarna.

Den norra delen av planområdet ligger närmare än 80 meter från både väg 46 och 47. Det innebär att ventilation och utrymning av byggander ska möjliggöras mot söder.

När det gäller placering av byggnader och anläggningar inom fastigheter med drivmedelsförsäljning ska riktlinjer som har angetts i avsnitt 4.7.1.2 Drivmedelsförsäljning följas. Vid etablering av sådana verksamheter ska samråd göras med MÖS.

4.1.2.4 Markens anordnande

För att minska planens påverkan på Natura 2000 ska dagvatten och dräneringssystemen byggas så att vatten i första hand kan infiltrera i marken lokalt inom respektive fastighet. Därför har en planbestämmelse införts på plankartan som innebär att en eller fler fördröjningsvolymmer ska anläggas inom varje fastighet (bestämmelsen med ”n” beteckning). Minsta storlek på fördröjningsvolymerna ska beräknas i förhållande till fastigheternas storlek. Se avsnitt 4.6 Dagvattenhantering.

4.1 Service, offentlig och kommersiell

Planförslaget innebär att kommunens utbud av kommersiell service ökar i form av handel, restauranger och drivmedelförsäljning.

4.2 Grönstruktur

Inom planområdet finns det både naturmark och parkmark. En yta på cirka 50 000 kvadratmeter har planlagts som naturmark inom områdets södra del. Detta område gränsar till Natura-2000. Inom både naturområdet och parkområdet har en del ytor avsetts för anläggning av två dagvattendammar.

Det är av stor vikt att den tilltänkta dagvattendammen inom parkmarken utformas så att det kan skapa en trevlig miljö för platsbesökare. Denna kan kombineras med lekplatser, grillplatser, bänkar etc. Parkmarken runt dammen kan planteras med olika sorters växter (t.ex. en kombination av träd och buskar).



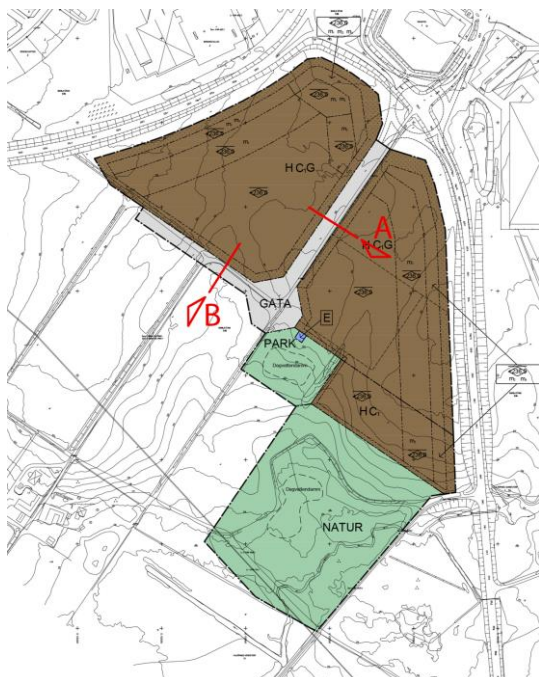
Figur 8 visar ett exempel på utformning av dagvattendamm tillsammans med lekplats, platser till utevistelse etc.- Bild från Danderyds kommuns hemsida

Förutom de planerade natur- och parkområdena, kommer en del grönytor att placeras med 6 meter bredd längs med vägarna inom området för gatumark. De här grönytorerna fungerar både för hantering av dagvatten och även utifrån estetiska aspekter. De planerade grönytorerna framgår av gatusektioner i avsnitt 4.3.1 Biltrafik.

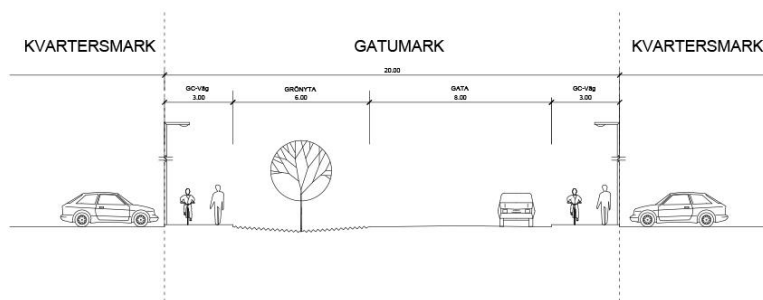
4.3 Gator och trafik

4.3.1 Biltrafik

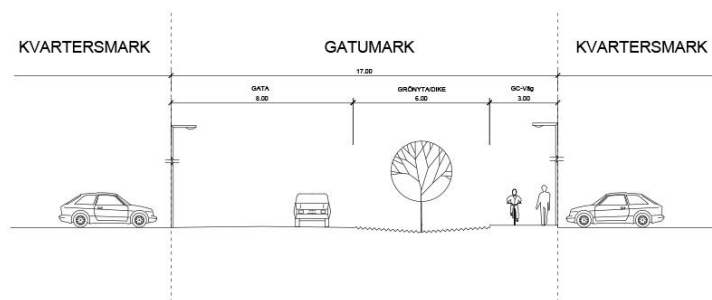
Planområdet får sin tillfart från den planerade cirkulationsplatsen i norr (se avsnitt 3.6.2 Cykel- och gångtrafik). I planförslaget har vägområdena gjorts 20 och 17 meter breda för att tillhandahålla god flexibilitet vid utformningen, även för att kunna inrymma allmänna ledningar, belysningsstolpar, gång- och cykelvägar och grönytor/diken.



Sektion A



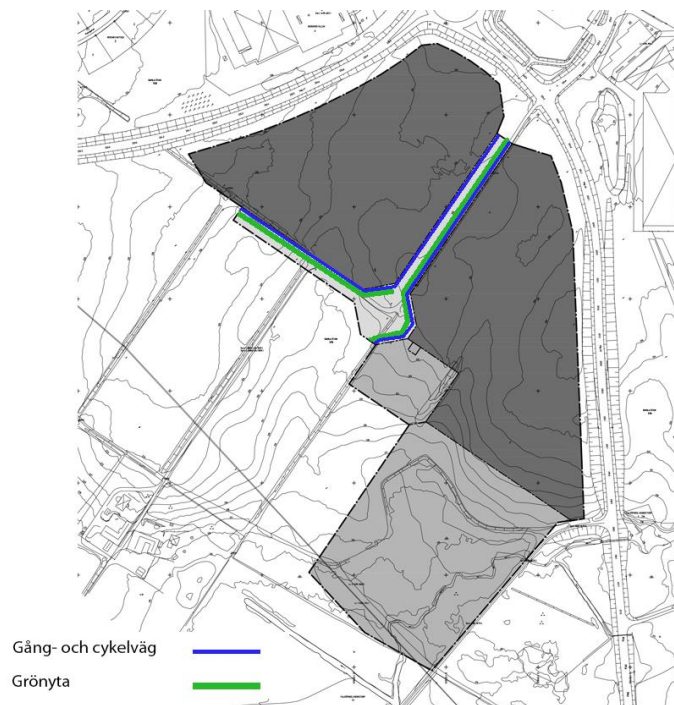
Sektion B



Figur 9 visar de planerade gatusektionerna

I planområdets västra del kan gatumarken förlängts mot väg 47 för att

möjliggöra en anslutning till en bussgata på den andra sidan av väg 47. Anslutningen kan ske i form av en bro över riksvägen. Om en bro blir aktuell kommer ett medfinansieringsavtal att behöva tecknas mellan Trafikverket och Falköpings kommun, och Trafikverket behöver genomföra byggnation av bron.



Figur 10 visar GC-vägar samt de planerade grönytorna längs med gator

Det aktuella planområdet är inte särskilt större än planområdet i den gällande detaljplanen.

I samband med planeringen av rondellen genomfördes en trafikutredning av Vectura, se "Ållebergs handelsområde- Kapacitetsanalys- Trafik". Med den nya planen kommer byggnadsarea runt rondellen öka med ca 43 %. I utredningen har det beräknats bli 200 fordonsrörelser per 1000 kvm byggnadsarea. Med denna siffra beräknas trafikflödet till följd av denna plan hamna på ca 7904 fordonsrörelser. Det motsvarar 3952 besökare. Enligt utredningen sker 13 % av det här flödet under maxtimme vilket motsvarar 514 besökare (fordon/timme) vid V7 (se figur-1 i utredningen).

Kommunen bedömer att även efter planläggning av ett större område med samma reglering av byggrätter (enligt det tidigare förslaget på planområdet - se bilden i avsnitt 4.6 Dagvattenhantering) kan rondellerna fortfarande klara det tillkommande trafikflödet. Denna bedömning är baserad på att:

Trafikutredningen utgår från att gående och cyklister har företräde framför bilar på övergångsställe. Därför har det beräknats hur långa bilköer skulle

skapas när gående och cyklister korsar vägen, och när den här längden överstiger en acceptabelnivå. Gång och cyklister kommer inte att få företräde framför bilar i den nya rondellen. Dock finns möjligheten för att de tar sig över vägen. Därför är risken för långa bilköer inte särskilt hög. Utredningen visar också att en total trafikökning med 45 % vid 'samtliga tillfarter' i rondellerna leder till en oacceptabel belastningsgrad i rondellerna. Kommunen bedömer inte att den nya exploateringen av området medför att trafikflödet vid samtliga tillfarter ökar med 45 %.

4.3.1.1 Gatunamn

I samband med planarbetet med den gällande detaljplanen från 2009, har två namn antagits av Byggnadsnämnden i Falköpings kommun (Krokstorpsgatan och Gunnestorpsgatan). De här namnen kommer att gälla för de nya gatorna inom det aktuella planområdet.



Figur 11 visar namn på de nya gatorna

4.3.2 Cykel- och gångtrafik

Gång och cykelvägar kommer att anläggas längs med grönytor inom området för gatumark. Gång- och cykelnätet kommer också att anslutas till de befintliga gång- och cykelvägarna i norr, genom den planerade rondellen, se bilden i avsnitt 4.3.1 Biltrafik.

Vid behov kan gång- och cykelnätet inom planområdet anslutas till kommunala gång- och cykelvägar på andra sidan av väg 47, i form av en bro över riksväg 47. Om en bro blir aktuell kommer ett medfinansieringsavtal att behöva tecknas mellan Trafikverket och Falköpings kommun, och

Trafikverket behöver genomföra byggnation av bron.

4.3.3 Kollektivtrafik

I samband med byggnation av den nya cirkulationsplatsen i norr, kommer två nya busshållplatser att anläggas runt cirkulationsplatsen i båda riktningar på väg 46. Gatumarken inom planområdet är tillräckligt bred och det finns möjlighet för placering av busshållplatser inom planområdet.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 El

Anslutning till FEAB högspänningsledningar kan ske från väster. De nya elledningarna inom planområdet kan anläggas längs med Krokstorpsgatan (se avsnitt 4.3.1.1 Gatunamn). En mindre yta har avsetts centralt inom planområdet för placering av en transformatorstation.

4.4.2 Värme

Planområdet kan anslutas till FEABs fjärrvärmeledningar. Anslutningen kommer förmodligen att ske från väst. Ledningarna kan anläggas längs med Krokstorpsgatan (se avsnitt 4.3.1.1 Gatunamn).

4.4.3 Vatten- och avlopp

De nya byggnaderna kommer att anslutas till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Spillvattenhantering sker enligt kommunala regler. Spillvatten kommer att ledas till det kommunala reningsverket.

Idag täcker det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten all kvartersmark inom planområdet. Endast en del av naturmarken i områdets sydöstra del täcks inte av det kommunala verksamhetsområdet.

4.4.4 Avfallshantering

Avfall ska hanteras på den egna fastigheten enligt kommunens renhållningsordning.

4.4.5 Elektroniska kommunikationer

Området kan anslutas till Skanovas teleledningar i söder, eller någon annan leverantör som har sitt nätverk i närheten av planområdet (se avsnitt 3.10 Tekniska anläggningar och ledningar).

4.5 Geotekniska frågor

4.5.1 Grundläggning

I Ett PM i geoteknik som genomförts av Structor Mark i Göteborg (2017-01-20) har grundläggningsförutsättningarna beskrivits så här:

Efter utgrävning av organisk jord bedöms grundläggning av byggnader kunna utföras med kantförstyvad platta på mark i befintlig jord, alternativt på plintar för byggnader med stora laster.

Med hänsyn till jordens siltinnehåll behöver schaktarbeten bedrivas försiktigt för att inte skada schaktbotten, särskilt i samband med nederbörd. Schaktbotten bör omgående täckas med krossmaterial för att förhindra att schaktbotten luckras upp och förstörs under fortsatta arbeten

Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

4.6 Dagvattenhantering

Structor har genomfört en översiktlig geohydrologisk utredning ”PM – Megaliten Bedömning av risk för påverkan på Natura 2000 området Krokstorp. Utifrån detta har Falköpings kommun gjort ett förslag till dagvattenhantering och en analys för att säkerställa att förslaget är möjligt att genomföra och att de uppfyller av Svenskt vatten rekommenderade funktionskrav. Se bilagan ”Dagvattenanalys detaljplan KV. Megaliten.

Det ska nämnas att dagvattenanalysen har gjorts för hela ytan som visats i figuren nedan. En del av planområdet togs bort efter samrådsskedet (har markerats på bilden nedan). Utredningen utgår från att även den delen kommer att planläggas med kvartersmark med liknande reglering av dagvattenhantering. I framtiden om en ny planläggning av den borttagna ytan blir aktuell, under förutsättningen att planen inför samma dagvattenhantering som denna plan, har ytan redan tagits upp i den här analysen. Då är det bara att ansluta dagvattnet från de här ytorna till det här dagvattensystemet.



Figur 12 visar den delen som togs bort från planområdet efter samrådsskedet. Tillkommande dagvatten från denna yta har redan beräknats i dagvattenanalysen.

Enligt den genomförda analysen: Förslaget till dagvattensystem är utformat enligt principen att så mycket som möjligt av dagvattnet får möjlighet att infiltrera, renas och utjämnas inom området. Dessutom är målet att avrinningen inte ska bli större eller avsevärt större än innan exploatering.

Området delas naturligt upp i två olika avrinningsområden. I första norra avrinningsområdet leds allt dagvatten i kulvert från fastighet och gata till två dammar genom planområdet från norr där det är en högplatå till söder mot ett låglänt i planen avsatt naturområde. Den övre dammen kommer troligen att i första hand fungera som ett infiltrationsmagasin med en viss reningseffekt. Den nedre och lite större dammen har mer en karaktär av en naturlig våtmark med en viss permanent vattenspegel. Den nedre dammen omges av stenmurar och i planen är det stora ytor runt omkring avsatta för natur.

I det andra södra avrinningsområdet leds vatten via ledningar och diken direkt till den nedersta dammen. Ut från den nedre dammen anläggs ett nytt dike med kulvert under åkermark och befintlig väg. Detta leder utloppsvattnet förbi Natura-2000 området och den befintliga trumma som ligger nedströms i diket idag (se avsnitt 5.4 Natura-2000).

Det har också planerats att grönytor med 6 meter bredd anläggs längs med vägarna. Dessa grönytor spelar en viktig roll i omhändertagandet av dagvatten från körbanor, GC-vägar och även från fastighetsytor. Se avsnitt 4.3.1 Biltrafik och 4.3.2 cykel- och gångtrafik.



Figur 13 visar en del planerade åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom området

För att minska planens påverkan på Natura 2000 är det viktigt att dagvatten och dräneringssystemen byggs så att vatten i första hand kan infiltrera i marken lokalt inom respektive fastighet. Därför reglerar planen att det inom varje fastighet, beroende på fastighetens storlek, ska anläggas en eller flera fördröjningsvolym. Storleken på volymerna ska beräknas enligt $0,002 \text{ m}^3$ per fastighetsyta (t.ex. behövs minst 20 m^3 fördröjningsvolym för en fastighet med $10\,000 \text{ m}^2$ yta.)

Olika tekniker kan användas för anläggning av de nödvändiga fördröjningsvolymerna. De här fördröjningsvolymerna behöver inte sammanställas på ett ställe, utan kan flera mindre volymer anläggas på olika platser beroende på byggnadernas utformning och placering. Fördröjningsvolym kan anläggas under parkeringsytor, på grönytor, i dammar, öppna diken, underjordiska dagvattenmagasin, mm. Kontroll av anläggningar samt tekniska lösningar ska ske i bygglovsprocessen vid tekniskt samråd.

För att minska andelen hårdgjorda ytor, och tillkommande dagvatten från de här ytorna, rekommenderas det att genomsläppliga beläggningar eller stenfyllningsmagasin används där det bedöms som lämpligt, t.ex. på parkeringsytor.

Det rekommenderas att samråd även hålls med kommunala vatten- och avloppavdelningen.



Figur 14 visar olika exempel på tekniska lösningar för anläggning av fördröjningsvolym

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.

Ett åtgärdsförslag för fastigheter med drivmedelsförsörjning är att sådana verksamheter utformas som ett slutet dagvattensystem, d.v.s. att dagvatten ska hanteras separat för den verksamheten. Syftet är att kunna hantera en situation separat i händelse av incident som annars skulle sprida föroreningar till omgivningarna.

Rekommenderas vid etablering av sådana verksamheter är att i första hand försöka hantera dagvattnet med ett slutet dagvattensystem inom fastigheten enligt rekommendationen ovan, så att behovet att ansluta fastigheten till kommunala dagvattenledningar minimeras så mycket som möjligt.

Enligt SPBI-Drivmedelsanläggningar ska dagvattenhantering inom fastigheter med drivmedelsförsäljning följa en del krav. De här kraven hanteras vid tillståndprövning hos andra myndigheter framför allt MÖS. Dagvattensystem (oljeavskiljare) i de här anläggningarna dimensioneras så att de kan hantera större spill som kan uppstå genom olyckshändelser, t.ex. då en slang går sönder eller vid lossning av tankbilar samlas upp i oljeavskiljaren.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Farligt gods

4.7.1.1 Risker från väg 46 och väg 47:

För att klargöra riskerna med att intilliggande vägar 46 och 47 är transportleder för farligt gods har en särskild riskbedömning tagits fram av Structor riskbyrå AB.

Enligt riskbedömningen och samråd med länsstyrelsen har en del störningsskydds bestämmelser införts på plankartan:

- 30 meter bebyggelsefritt avstånd till väg 46 och 47.
- Brandskyddad fasad i den fasad som vetter mot väg 46 och 47, gäller för byggnader på ett avstånd av 30–45 m från vägarna. En fasad i obrännbart material, utan ventilationsöppningar, varken i fasad eller takfot. Fönster ska vara EI-30 klassade och inte kunna öppnas utan särskilda verktyg.
- Placering av ventilationsintag för byggnader inom 80 meter bort från Väg 46 och 47. Utrymning från byggnader ska möjliggöras i byggnadssida för byggnader inom 80 meter som vetter bort från Väg 46 och 47.

4.7.1.2 Drivmedelsförsäljning

För att klargöra riskerna med att etablera verksamheter med drivmedelsförsäljning har en särskild riskbedömning tagits fram av Structor riskbyrå AB.

Åtgärder vid utformning av drivmedelsstationer med hantering av brandfarliga vätskor och fordonsgas presenteras nedan. Dessa åtgärder förutsätter vidare att gällande lagstiftning och rekommendationer följs, samt att hanteringen är begränsad till brandfarliga vätskor och fordonsgas, samt att spillzonen är begränsad till omkring 50 m².

- Skyddsavstånd mellan platser där människor vanligen vistas och riskobjekt vid drivmedelsstation om 25 meter.
- En byggnad som uppförs inom 50 meter från en drivmedelsstation får inte utgöra brandbelastning, likvärdigt med t.ex. en brädgård eller däckupplag.
- Utgången från svårutrymda lokaler, t.ex. samlingslokal (lokal som är avsedd för fler än 150 personer) får inte uppförs inom 100 meter från drivmedelsstationen.

Baserat på osäkerheter kopplat till de eventuella övriga störande verksamheter som kan komma att etableras inom planområdet samt uppdragets avgränsning kan det finnas behov av fortsatt riskhantering i efterföljande bygglovsskede. Detta omfattar t.ex. olycksrisker inom planområdet, räddningstjänstens insatsmöjligheter samt olycksrisker kopplat till byggskedet.

Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) har tillsyn på all drivmedelsförsäljning och hantering, oavsett mängd, och ställer krav på hanteringen med spillzoner, egenkontroll etc. Vid etablering av en sådan verksamhet ska anmälan göras hos myndigheten.

4.7.2 Radon

Tidigare undersökningar på fastigheter i norr om aktuellt planområde visar att radonhalten överskrider gränsen för högradonmark (50 kBq/m³), (SWECO, 2011).

På plankartan har det reglerats att byggnader ska uppföras radonsäkert.

5 Konsvekvenser

5.1 Behovsbedömning

I samråd med länsstyrelsen har en behovsbedömning gjorts enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12-13 §. Planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och en separat miljökonsekvensbeskrivning har därmed upprättats.

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

Då planen ansågs medföra en betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats av Structor Nyköping AB.

Det ska nämnas att den här MKBn har gjorts för planområdet som var aktuellt under samrådsskedet. Stora delar av planområdet togs bort efter samrådsskedet. Hur stort område omfattas av denna MKB framgår av bilden nedan.



Figur 15 visar området som omfattas av MKB samt det aktuella planområdet

Miljöbedömningen har hanterat de frågor som berör: dagvatten och hydrologi, Natura-2000 och biotopskydd, landskapsmiljö och kulturmiljövård, produktiv jordbruksmark, olycksrisker med farligt gods samt en samlad bedömning och måluppfyllelse. Nedan följer den samlade bedömningen.

Genomförd miljöbedömning har inneburit anpassning av detaljplanen i flera hänseenden så att miljöaspekter har integrerats i planarbetet, i enlighet med miljöbalkens syfte med miljöbedömning.

Placering av bebyggelse har bearbetats utifrån genomförd bedömning av olycksrisker som främst hör samman med trafik på närliggande vägnät samt etablering av drivmedelsstationer inom planområdet. Planens gränser och åtgärder för bebyggelse har valts så att planförslaget bedöms få en acceptabel risknivå.

Bedömningar har gjorts beträffande hur dagvatten från planområdet kan hanteras samt utredning av konsekvenser för områdets hydrologiska system, konsekvenser för miljövärden i nedströms liggande Natura 2000-område och betydelsen för nedströms liggande vattenförekomster. Gemensamt för dessa aspekter är att bedömningar behöver göras utifrån funktionen i grundvattenströmningar och hydrologin i området. Den samlade bedömningen är att det är liten risk för betydande konsekvenser för hydrologiska system och naturvärden i Natura 2000 om infiltration av dagvatten möjliggörs i god omfattning samt att föreslagna åtgärder vidtas för ytlig dagvattenavrinning. Vidtas lämpliga åtgärder bedöms konsekvenserna för

kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga.

5.3.2 Planens påverkan på vattenkvalitet:

Det ska nämnas att i detta avsnitt har planens påverkan på vattenkvalitet beskrivits för planområdet som var aktuellt under samrådsskedet. Stora delar av planområdet togs bort efter samrådsskedet. Hur stort område omfattas av detta avsnitt framgår av bilder i avsnitt 4.6 Dagvattenhantering.

Dagvatten från vägytor och parkeringsytor kan innehålla många olika föroreningar, exempelvis oljor, metaller, näringsämnen, partiklar och andra giftiga ämnen. De vanligaste skadliga ämnen som förekommer i dagvatten har inte förutsättningar att spridas långt i grundvattenzonen och kommer till stor del att fastläggas i marken, t.ex. partiklar, metaller och oljor. Risken att grundvattnet inom Megaliten förorenas så mycket att det kan påverka hydrologiska system och vattenförekomster nedströms planområdet bedöms som obetydlig. Att infiltrera dagvattnet till grundvattnet innebär minskad risk för påverkan på nedströms vattensystem eftersom ev. föroreningar fastläggs i ytliga marklager.

Nederbördsvatten bedöms endast undantagsvis rinna av ytligt från Megalitenområdet eftersom grundvattenytan ligger flera meter ner och markytan består av naturlig jord som normalt har förutsättningar att ta upp nederbördsvatten. Fullständig infiltration av allt dagvatten i alla tänkbara vädersituationer är inte realistiskt (t.ex. vid tjäle) utan delar av avrinningen från Megaliten kommer att ske på ytan. Den avrinning som sker på ytan kommer att innehålla högre halter av förorening än motsvarande grundvattenavrinning vilket därmed innebär en större risk för påverkan.

Det förefaller troligt att det sker grundvattenutströmning till vattendrag nedströms planområdet från ett stort område, inte bara Megaliten, eftersom det vid området finns en stor nivåskillnad i terräng. Det grundvatten som strömmar ut har därmed endast till en mindre del bildats inom detaljplaneområdet. Dagvatten från planområdet har därmed en förhållandevis liten betydelse för kvaliteten på det grundvatten som strömmar ut. Avrinningsområdet för Krokstorpsdiket utgörs i övrigt i princip av obebyggd mark öster om Falköpings tätort.

Om nederbördsvatten i området även framöver tillåts perkolera till grundvattnet i stor utsträckning och med de åtgärder som ändå föreslås i samband med Natura 2000 i den redovisade MKBn bedöms det vara liten risk för betydande miljöpåverkan på hydrologiska system nedströms planområdet. Planens påverkan på berörda vattenförekomster (ytvatten och grundvatten) bedöms som obetydlig utifrån områdets hydrologiska förhållanden förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas.

Med det tilltänkta dagvattensystemet kommer en stor del av dagvattnet att fördröjas och infiltreras i marken inom planområdet, även vid en kraftig nederbörd. Dag- och spillvattenhantering kommer att ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.

I den redovisade MKBn står det att verksamheten med drivmedelsförsäljning förutsätts utformas som ett slutet dagvattensystem, d.v.s. att dagvatten ska hanteras separat för den verksamheten. Syftet är att kunna hantera en situation separat i händelse av incident som annars skulle sprida föroreningar till omgivningarna.

Enligt SPBI-Drivmedelsanläggningar ska dagvattensystem (oljeavskiljare) i de här anläggningarna dimensioneras så att de kan hantera större spill som kan uppstå genom olyckshändelser, t.ex. då en slang går sönder eller vid lossning av tankbilar samlas upp i oljeavskiljaren.

Planen medger inte att sådana verksamheter etablerar sig inom områden närmast Natura2000. Det kan minska risken att vid en olyckshändelse sprider föroreningar till området för Natura-2000.

5.4 Natura2000:

Påverkan på Natura 2000-områdets naturvärden är beroende av hydrologiska förhållanden och risk för spridning av föroreningar, vilket har redogjorts för i kap 6.1 i Miljökonsekvensbeskrivningen. Här bedöms konsekvenser för Natura 2000 specifikt. Påverkan på Natura 2000-områdets naturvärde kan ske på två sätt via vatten:

- Tillförsel av förorenat vatten som skadar växtligheten toxiskt eller förändrar näringstillgången.
- Förändrad hydrologi, så att vattentillgången eller vattenströmningen i Natura 2000 området förändras.

Övriga påverkansfaktorer som beskrivs i bevarandeplanen för N2000 berörs inte, utan här beskrivs påverkan som kan uppstå på grund av förändrad mark- och vattenanvändning inom Megaliten.

För att utreda och beskriva risken för hydrologisk påverkan på Natura2000 till följd av genomförandet av planen har en särskild utredning tagits fram av Structor Miljö Öst.

Enligt utredningen kan vattenhanteringssystemen i detaljplanområdet Megaliten utformas så att det inte uppstår någon betydande risk för påverkan på N2000-värdet i Krokstorp. Nedan följer förslag på riktlinjer för utförande som gör att risken blir obetydlig:

1. Dagvatten och dräneringssystemen byggs så att vatten i första hand kan infiltrera i marken lokalt inom respektive fastighet.
2. Dagvattensystemet byggs i första hand i öppna kanaler utan tätskikt i botten.
3. Fördröjning och utjämning av vattenflöde görs på flera ställen inom detaljplanområdet och utjämningsmagasinen utförs så att infiltration till marken kan ske.
4. Utloppet från planerad dagvattendamm strax norr om Krokstorpsdiket anläggs med en ledning som dras nedströms, förbi N2000 området eller: dagvattenreningen utformas och dimensioneras så att vattenkvaliteten på utgående vatten vid höga vattenflöden och översvämmat N2000-område säkert inte riskerar att orsaka skada på N2000-värdet.
5. Verksamheten med drivmedelsförsäljning förutsätts utformas som ett slutet dagvattensystem, d.v.s. att dagvatten ska hanteras separat för den verksamheten. Syftet är att kunna hantera en situation separat i händelse av incident som annars skulle sprida föroreningar till omgivningarna.

Enligt resultatet av den genomförda utredningen har följande åtgärder vidtagits i planen:

1. Planen reglerar att en del av tillkommande dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom respektive fastighet beroende på fastigheternas storlek.
2. Grönytor (6 meter breda) kommer att placeras längs med gator, samt öppna diken kommer att anläggas inom de planerade park- och naturmarkerna. Ett öppet dike går längs med planens södra gräns. Se avsnitt 4.6 Dagvattenhantering.
3. Inom planområdet har stora ytor avsetts för park- och naturmark. Två dagvattendammar kommer att anläggas inom områden för park och natur.
4. Kommunens har bestämt att utvidga båda alternativen i punkt 4. Det innebär att dagvattensystem har dimensionerats så att även vid en kraftig nederbörd (hundraårsregn) blir avrinning från planområdet inte större eller avsevärt större än innan exploatering. Som en säkerhetsåtgärd, har kommunen planerat att dra ett dike nedströms Natura-2000 och den befintliga trumma som ligger nedströms i diket idag.

Ansökan om anläggning av diket har gjorts hos länsstyrelsen.



Figur 16 visar det tilltänkta diket/röret nedströms

5. Planen föreslår att man i första hand försöker hantera dagvattnet i ett slutet dagvattensystem inom fastigheten vid etablering av sådana verksamheter. Enligt SPBI-Drivmedelsanläggningar ska dagvattensystem (oljeavskiljare) i de här anläggningarna dimensioneras så att de kan hantera större spill som kan uppstå genom olyckshändelser, t.ex. då en slang går sönder eller vid lossning av tankbilar samlas upp i oljeavskiljaren. Planen medger inte att sådana verksamheter etablerar sig inom områden närmast Natura2000. Det kan minska risken att vid en olyckshändelse sprider föroreningar till området för Natura-2000.

5.5 Produktiv jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av högklassig jordbruksmark. Jordbruksmarken utgörs av odlad åkermark med element av stenmurar, en åkerholme och genomskärs av grusvägar. En stor del av Falköpings kommun är jordbruksbygd. Obebyggda områden direkt utanför Falköpings tätort utgörs mestadels av jordbruksmark.

Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3 kap 4§ Miljöbalken. Enligt Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, som inte kan tillgodoses på annan mark på ett från samhällets synpunkt tillfredställande sätt. Det betyder att det är förbjudet att exploatera jordbruksmark, men att undantag kan göras om det gäller ett väsentligt samhällsintresse och om det saknas alternativa platser för detta. Västra Götalands län har även ett regionalt tilläggs mål för bevarande av

åkermark som lyder: ”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.”

Nollalternativet innebär att mängden jordbruksmark som tas i anspråk begränsas då detaljplanen har mindre areal (ca 8,8 ha jordbruksmark tas i anspråk i nollalternativet). Planförslaget medför negativa konsekvenser för mängden produktiv jordbruksmark. Det aktuella planområdet tar ca 2,5 ha mer jordbruksmark i anspråk jämfört med nollalternativet (ca 11,1 ha). Konsekvensen då jordbruksmark bebyggs är i det närmaste irreversibel, 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 denna detaljplan medverkar till en minskning av produktiv jordbruksmark. Detaljplanen är av sådan yta att det påverkar möjligheten att uppnå det regionala målet för bevarande av åkermark.

Falköping ligger i utpräglad jordbruksbygd och omgärdas av jordbruksmark i samtliga väderstreck, undantaget Mösseberg i väster. De givna förutsättningarna innebär att expansion av tätorten i princip medför ianspråktagande av jordbruksmark, såvida inte stadens utveckling kan ske inom redan ianspråktaga ytor och genom förtätning. En alternativ placering av verksamhetsområdet är därmed inte en relevant åtgärd, då jordbruksmark berörs i samtliga strategiska lägen för planerad verksamhet.

Konsekvensernas storlek står i relation till värdering och bedömning av om det gäller ianspråktaganden för väsentliga samhällsintressen enligt Miljöbalken. Den strategiska inriktningen i gällande fördjupning av översiktsplan för Falköpings stad är att jordbruksmark kan tas i anspråk då det är en förutsättning för Falköpings tillväxt. Samtidigt är det väsentligt att analyser görs i kommunen för hur tillväxt av Falköpings stad kan ske genom förtätning inom redan ianspråktaga ytor. Ett sådant arbete sker i kommunen under hösten 2016. Ett verksamhetsområde av aktuell storlek bedöms inte kunna ske genom förtätning. Relaterat till behovet av ortens tillväxt och miljöbalkens skrivning om väsentligt samhällsintresse bedöms ianspråktagandet av jordbruksmark till följd av planförslaget vara acceptabelt.

5.6 Biotoper:

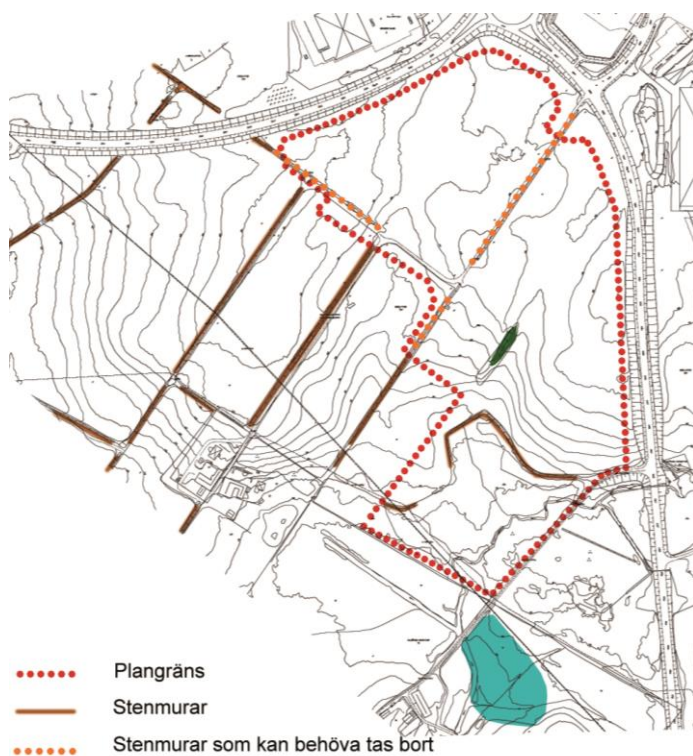
Hur planförslaget påverkar biotoper är beskrivet i planens miljökonsekvensbeskrivning.

Inom planområdet finns det ca 1050 meter stenmurar, varav ca 460 meter kan behöva flyttas (se avsnitt 3.3.2 Skyddad natur). I dagsläget är det inte klart

hur framtida fastigheter kommer att bildas inom planområdet. Det innebär att det inte går att förutsäga hur in/utfarter till fastigheterna kommer att anordnas genom stenmurarna, och hur fastighetsgränserna kommer att dras i förhållande till stenmurarna. I vissa delar kan stenmurarna i närheten av vägar skapa tekniska problem med höjdsättning av gator eller VA-ledningar. Därför kommer kommunen redan nu att ansöka om omlokalisering av de stenmurarna som bedöms kan behöva flyttas i ett senare skede. Planförslagets konsekvenser för stenmurarna redovisas i planens miljökonsekvensbeskrivning.

Eftersom planområdet kommer att bebyggas och åkermarken kommer att få annat användningsområde bedöms naturvärdena minska då det är kombinationen av åkermark och dess impediment som utgör naturvärdesfunktionen. Att spara stenmur inom området innebär dock att vissa naturvärden som hör samman med stenmurar kan sparas, särskilt när partier som till stor del förblir solbelysta sparas. Konsekvensen av förlust av stenmurar och försämrade naturvärdesfunktion av kvarvarande stenmurar bedöms som liten till måttlig, förutsatt att kompensationsåtgärder vidtas genom att stenmurar uppförs på annan plats.

Bedömningarna görs utifrån att det finns mycket stenmurar i närområdet utanför planområdet samt att det bedöms vara generella naturvärden som är knutna till de aktuella stenmurarna. Bedömningen görs även utifrån att det finns möjligheter att vidta kompensationsåtgärder genom att återuppföra betydande delar av berörda stenmurspartier på annan plats.



Figur 17 visar de stenmurar som kan behöva tas bort



Figur 18 visar en del föreslagna platser för kompensation av borttagna stenmurar

Inom planområdet finns en åkerholme. Åkerholmen är täckt av sentida upplag av odlingssten. Grässvål saknas nästan helt. Åkerholmen ligger i parkmark och berörs inte av tillkommande byggnationer. (se avsnitt 3.3.2 skyddad natur).

5.7 Rödlistade arter

De fågelarter som speciellt bör uppmärksammas i området är framför allt storspov och sånglärka. Bägge arterna är rödlistade och är klassificerade som nära hotade. Storspoven och sånglärkan trivs i slättbygder med stor andel vallar. Närheten till diken, vattendrag och våtmarker är viktig. Storspoven och sånglärkan häckar ofta i vallar eller trädor. Det största hotet mot fåglarna är att bon förstörs i samband med vårbruket.

Genomförande av detaljplanen innebär att del åkermark försvinner och övergår till industrimark vilket är negativt för både storspoven och sånglärkan. Det återstår dock stora arealen jordbruksmark i omgivningarna. Storspoven har sedan många år häckat i markerna kring Krokstorp och Sköttning. Dessa marker är därför viktigast att bevara och kommer inte att påverkas av planen. Vissa kompensationsåtgärder kommer att utföras enligt planen som att anlägga våtmarker vilket kommer att gynna fågellivet. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kommer att medföra någon större påverkan på fågellivet

5.8 Fastighetskonsekvenser

Detaljplanens syfte är att vara flexibel för framtida fastighetsbildningar och fastighetsstorlekar. Därför saknar detaljplanen bestämmelser för just detta. En konsekvens är då att kvarteren kan delas upp i ett antal mindre fastigheter. Den föreslagna fastighetsindelningen har redovisats på plankartan med hjälp av illustrationslinjer.

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:

2017, 2:e kvartalet, samråd om detaljplanen

2017, 3:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2017, 4:e kvartalet, 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	<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

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

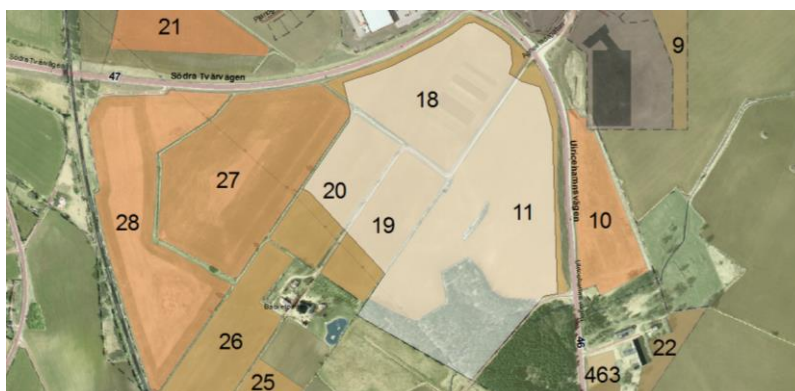
Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och plansökande (Buffin Real Estate Sweden AB). Plankostnadsavtalet handlar endast om

planavgift. Fullgjord betalning innebär att kommunen inte har rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov.

Inget markanvisningsavtal eller exploateringsavtal med plansökande (Buffin Real Estate Sweden AB) eller någon annan exploatör är aktuellt vid upprättande av denna detaljplan.

Avtal om jakträtt (KS 2013/00223 261) finns på området och löper på ettårigt avtal med en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader före avtalstidens utgång (13/3). Avtalet har sagts upp och gäller till 20180313.

Avtal om jordbruksarrende finns på del av området (11) och löper på ettårigt avtal med en ömsesidig uppsägningstid om 8 månader före avtalstidens utgång(13/3). Jordbruksarrenden no.18 kommer att sägas upp till 180313.



Figur 19 visar jordbruksarrende inom planområdet

I avsnitt 4.3.2 står det att planen möjliggör för att nya gator inom det aktuella planområdet anslutas till gång- och cykelnät samt en bussgata på andra sidan av väg 47. Den här anslutningen kan ske i form av en bro över vägen. Om en bro blir aktuell kommer ett medfinansieringsavtal att behöva tecknas mellan Trafikverket och Falköpings kommun, och Trafikverket behöver genomföra byggnation av bron.

6.2.6 Skog

Inom detaljplaneområdet finns skog. En del av skogen behöver avverkas i samband med anläggning av dagvattendamm.

6.2.7 Etappindelning

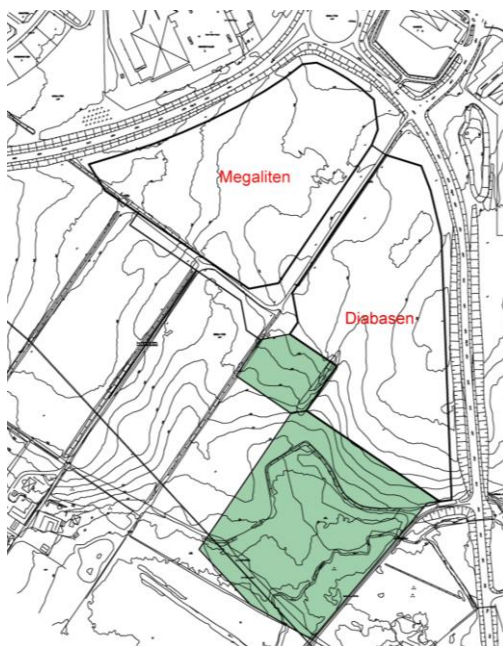
Detaljplanen kan genomföras i en eller flera etapper.

6.3 Fastighetsfrågor

6.3.1 Förändring av fastighetsindelningen

Genomförande av planen innebär att fastigheten Gamla Stan 2:26 ska styckas av till fler mindre fastigheter. På plankartan har den framtida fastighetindelningen föreslagits med hjälp av illustrationslinjer.

Kvarteren inom planområdet har redan namngivits i samband med arbetet med den gällande planen (Megaliten och Diabasen)..



Figur 20 visar de föreslagna namnen för de två nya kvarteren

6.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning är aktuell i det här skedet.

Gemensamhetsanläggning kan behöva upprättas i ett senare skede beroende på fastighetsindelningen. Fördelning av kostnader i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning bestäms vid bildande av gemensamhetsanläggning.

6.3.3 Fastighetsägare

Idag ägs hela marken inom planområdet av Falköpings kommun. Vid genomförandet av planen kommer områden för kvartersmark styckas av till fler mindre fastigheter och säljas till flera exploatörer.

Lantmäteriförrättningar ska bekostas av exploatörerna.

6.3.4 Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av del av Gamla Stan 2:26.

6.3.5 Kvartersmark

Mark för kvartersmark utgörs av del av Gamla Stan 2:26.

6.3.6 Rättigheter

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

6.3.6.1 Servitut

Idag finns officialservitut för väg fram till Falköping Gamla Stan 4:7 (1686 k-D5/1969.1) och Gamla Stan 4:10 (1686 k- D4/1969.1). Efter planen vinner laga kraft kommer en del av servitutet att hamna i kommunala allmänna gator. Resterande delar av servitutet kommer att ligga kvar utanför planområdet. Den delen av servitutet som hamnar i kommunala allmänna gator (den delen som ligger inom planområdet) behöver upphävas efter planen vinner laga kraft.



Figur 21 visar det gällande servitutet samt den planerade kommunala gatan

6.3.6.2 Ledningsrätter

Inom området finns två ledningsrätter. Den ena innehas av Vattenfall id: 1499-721.1 och den andra av Falköpings kommun id: 1499-1065.1. Ingen av

ledningsrätterna kommer att påverkas av genomförandet av planen. Nya ledningsrätter kan behöva inrättas i ett senare skede.

6.4 Ekonomiska frågor

6.4.1 Planekonomi

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning och utbyggnad av allmän plats (gatukostnader), park- och naturmarks iordningställande och drift.

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören (Buffin Real Estate Sweden AB) för exploatering av den nordvästra delen av planområdet. Avtalet handlar endast om planavgift vilket innebär att vid fullgjord betalning av avtalet har kommunen inte rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov.



Figur 22 visar vilken del av planområdet (markerad med röd) omfattas av plankostnadsavtalet mellan plansökandet och kommunen

Inom det resterande planområdet tas ut planavgift vid bygglov enligt gällande taxa.

6.4.2 Inlösen och ersättning

Ingen inlösen eller ersättningar 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: plan, bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov enligt plankostnadsavtalet mellan kommunen och plansökande (Buffin Real Estate Sweden AB).

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.

6.4.5 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

En del tekniska utredningar har genomförts i samband med planarbetet. Kostnader för genomförandet av nödvändiga utredningar har fördelats mellan kommunen och plansökande (Buffin Real Estate Sweden AB) enligt plankostnadsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Falköping den 2017-10-16

Soroosh H Rad
Planarkitekt

*(I samarbete med Samy Abu Eid-
Carlstedt Arkitekter)*