

## Ändring av stadsplan för del av Sikagården (Traversen 4) Falköpings stad, Falköpings kommun

Ägaren till fastigheten Traversen 4, Logistic Park Falköping AB, har som avsikt att bygga en ny lagerbyggnad norr om det befintliga lagret. Fastigheten Traversen 4 regleras av Stadsplan för del av Sikagården, lagakraftvunnen 1972-04-19. Stadsplanen anger en högsta byggnadshöjd på 5 meter, och eftersom det nya lagret är tänkt att överstiga denna höjd behöver en ändring av gällande stadsplan genomföras. Ändringen innebär att en nockhöjd på 15 meter tillåts.

### Handlingar

- Ändring av stadsplan för del av Sikagården (detta dokument)
- Plankarta (befintlig plankarta, med föreslagen ändring utpekad)
- Planbeskrivning och plankarta för gällande detaljplan (bilaga)
- Behovsbedömning (bilaga)

### Syfte och huvuddrag

Syftet med att ändra Stadsplan för del av Sikagården är att möjliggöra för högre bebyggelse än vad som tillåts idag. Ändringen berör enbart den del av stadsplanen som omfattar Traversen 4, och ändringen ryms inom syftet med den ursprungliga planen.

### Ändringar efter granskning

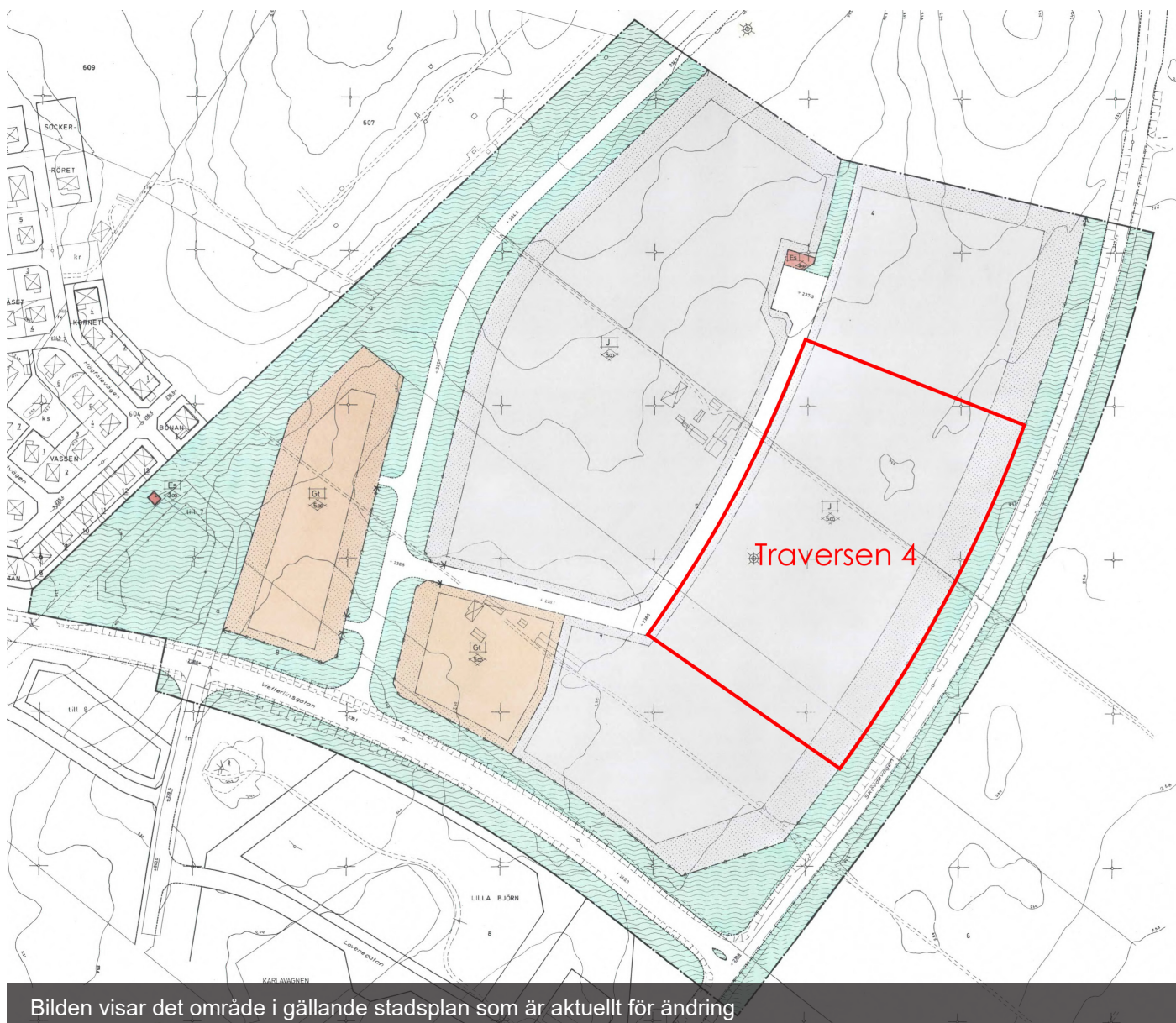
Efter granskningen har en upplysning om att det finns en petroleumprodukt på fastigheten förts in, samt information om förutsättningarna för dagvattenhantering. Se rubriken "Platsens förutsättningar". Under rubriken "Konsekvenser av ändrad höjdsättning" har ytterligare en bild lagts till.



Bilden visar den planerade utbyggnaden med en höjd på 15 meter

## Plandata

Området som ändras består av fastigheten Traversen 4 som ligger i nordöstra delen av Falköpings tätort. Fastigheten omfattar 36.600 kvadratmeter och är i privat ägo.





## Tidigare ställningstaganden

### Gällande detaljplan/stadsplan

I gällande stadsplan är fastigheten Traversen 4 planlagd som ”område för industriändamål” med högsta tillåtna byggnadshöjd på fem meter. Gällande detaljplan syftade till att utvidga befintliga industriområden, då det vid denna tidpunkt fanns ett uttryckt behov av ytterligare industritomter utmed riksväg 46.

### Närliggande detaljplaner

Fastigheten Traversen 4 omges av industrier och dylika verksamheter. Den detaljplan som gäller norr om Traversen 4 ändrades år 2014 så att högre byggnadshöjder kunde tillåtas. Den högsta tillåtna byggnadshöjden ändrades då från 6 meter till 8 respektive 10 meter, samt till att högre höjder får medges för mindre byggnadsdelar. För fastigheten Traversen 5, närmast Traversen 4 i norr, reglerades byggnadshöjden till 10 meter. Höjden för framtida bebyggelse norr om Traversen 5, utmed riksväg 46 och fram till väg 184, reglerades till 8 meter.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Falköpings kommun antogs 2008, och Traversen 4 är i översiktsplanen planlagd inom kategorin ”*befintliga och klara verksamhetsområden*”. I översiktsplanen står det att det finns flera verksamhetsområden i stadens ytterkanter, och att det intryck som Falköping ska ge till resenärer längs infartsvägarna är en viktig fråga.

### Riksintresse för kulturmiljövården

En stor del av Falköpings kommun, inklusive Falköpings tätort, ingår i ett område utpekat som riksintresse för kulturmiljövården, Kambrosilurområdet [R 100]. Detta riksintresse utgörs av de olika lämningar som finns, av den bebyggelse som uppkommit vid olika tidsperioder, och av de värden som landskapets öppenhet och topografi bidrar med. Dessa värden ger tillsammans en bild av utvecklingen och det sammanhang som staden och orterna successivt vuxit fram i.

## Platsens förutsättningar

### Dagvattenhantering

Det kommunala ledningsnätet för dagvatten är idag överbelastat. Den gällande detaljplanen ställer inga krav på lokal dagvattenhantering, men för att minska risken för översvämning rekommenderas att möjligheten till lokal dagvattenhantering inom fastigheten ses över, och att den nya bebyggelsen placeras högre än anslutande gata.

### Markföroreningar

Fastigheten Traversen 4 finns med i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, och enligt uppgifter från Miljösamverkan Östra Skaraborg har det påträffats petroleumprodukter i marken inom fastigheten. Inför exploateringen kan det därför behöva vidtas kompletterande miljötekniska undersökningar och eventuella avhjälpandeåtgärder. Avhjälpandeåtgärder är anmälningspliktiga till miljönämnden.

## Konsekvenser av ändrad höjdsättning

Vad gäller konsekvenserna av en ändrad höjdsättning är det två aspekter som bedömts som särskilt viktiga att analysera. Dels det visuella intryck som en högre bebyggelse skapar, och dels projektets påverkan på riksintresset för kulturmiljövärden. Även trafiksituationen och hänsynstagandet till riksväg 46 är frågor som behöver belysas.

### Visuellt intryck utmed riksväg 46

Betydelsen av det intryck som Falköping ger till resenärer längs infartsvägarna är en fråga som tas upp i översiktsplanen. Ur detta perspektiv är höjden på bebyggelsen utmed riksväg 46 relevant. De höjdmätningar som genomförts i samband med flygfotograferingar visar att den oljecistern som finns på Traversen 2 i söder har en höjd på 8 meter. Denna höjd har tillåtits då en cistern juridiskt sett är en "anläggning" som därför inte regleras av byggnadshöjden på 5 meter. På Traversen 5 i norr regleras byggnadshöjden till 10 meter. Utöver byggnadshöjden får bland annat sadeltak uppföras, vilket också är anledningen till att byggnaden här uppnår en nockhöjd på 11 meter. En annan restriktion av höjden på bebyggelsen är skyddsområde för hinderbegränsade ytor för den närliggande flygplatsen.

#### BILDMONTAGE

Bildmontaget visar på ett ungefär hur bebyggelsen kommer att upplevas från riksväg 46

Foto: Google Maps, 2017-08-23



#### BILDMONTAGE

Bildmontaget visar på ett ungefär hur bebyggelsen kommer att upplevas från riksväg 46, i vy från nordost

Foto: Falköpings kommun





Sektionerna nedan visar de inmätta höjderna, och hur 15 meter hög bebyggelse på Traversen 4 kan upplevas från riksväg 46/flygfältet. Kommunens bedömning är att 15 meter hög bebyggelse inte avviker från omkringliggande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses olämpligt.



Befintlig bebyggelse



Möjlig bebyggelse genom planändringen

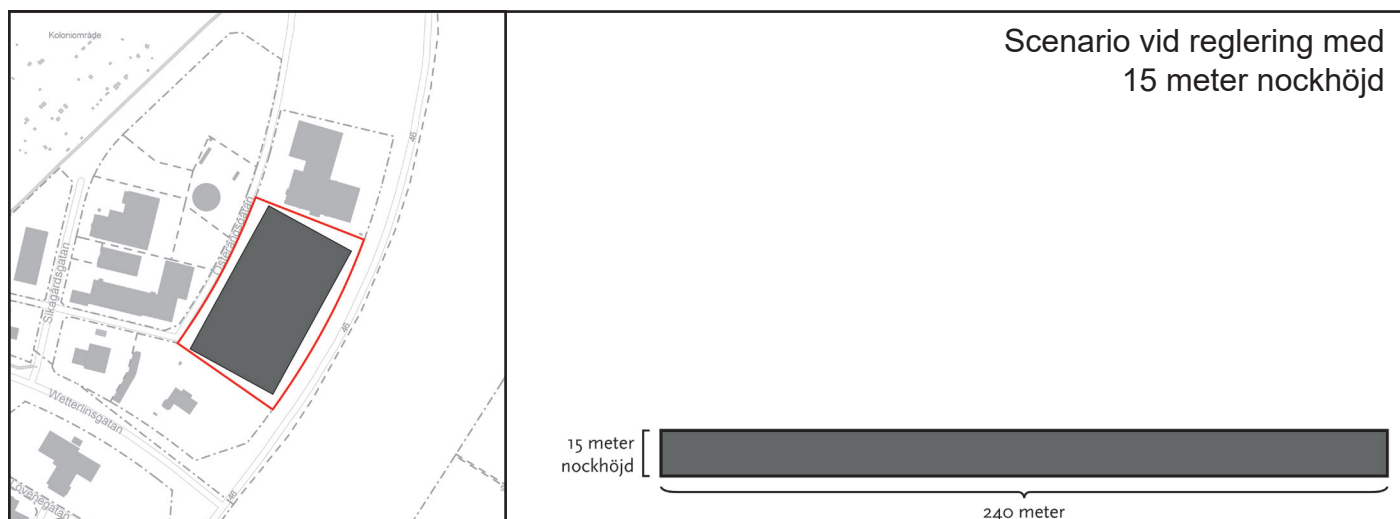
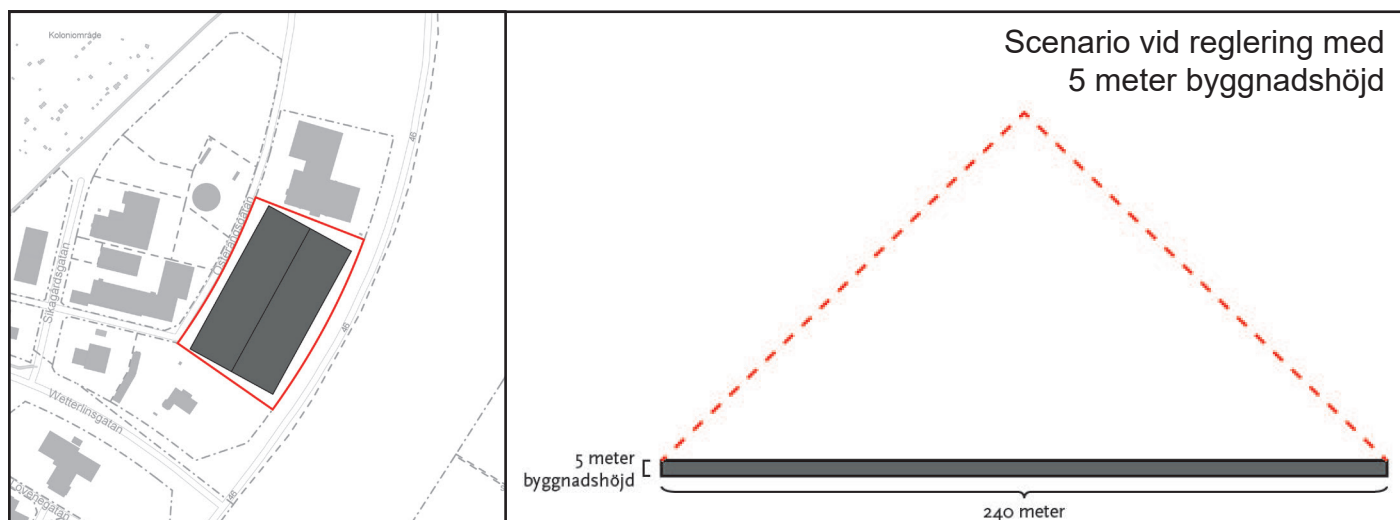


## Konsekvenser vid valet av höjdregering

I gällande detaljplan regleras bebyggelsens höjd med bestämmelsen *byggnadshöjd*. Byggnadshöjd räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till *skärningen* mellan fasadplanet och byggnadens tak. Från denna skärningspunkt kan ett sadeltak med 45 graders lutning uppföras. Ett maximalt utnyttjande av byggrätten på fastigheten Traversen 4 innebär därför, med de bestämmelser som gäller idag, att det går att uppföra en ca. 240 meter lång byggnad med 5 meter höga väggar, samt ett sadeltak som med 45 graders vinkel kan bli högre än de 15 meter som föreslås i den aktuella planändringen.

På grund av de höjder som i teorin kan följa av bestämmelsen *byggnadshöjd* föreslås istället en höjdregering med bestämmelsen *nockhöjd*. Med bestämmelsen nockhöjd får byggnadens nock inte överstiga de 15 meter som i detta fall föreslås. Skorstenar, antenner och liknande tillåts dock överstiga nockhöjden.

Bilderna nedan visar ett möjligt scenario vid reglering enligt gällande detaljplan, samt konsekvenserna vid ett maximalt utnyttjande vid den föreslagna ändringen.



## Byggnadernas placering

Vad gäller bebyggelsens placering är det betydelsefullt att behålla öppningar mellan byggnaderna utmed riksväg 46, så att kulturlandskapet kan upplevas. Kommunens uppfattning är att det är angeläget att skapa stora öppningar mellan byggnaderna, istället för att skapa flera små luckor. Det vill säga att bebyggelsen inom en och samma fastighet hålls samman, och inte sprids ut. Av denna anledning föreslås i denna planändring ingen reglering för att skapa luckor mellan byggnaderna *inom* den berörda fastigheten.

## Riksintresse

En ändring från byggnadshöjd till nockhöjd bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården i den utsträckning att det kan anses olämpligt. Bebyggelsens höjd på Traversen 4 skymmer redan i dagsläget vyn mot Mösseberg. Den öppning som finns mellan bebyggelsen på Traversen 4 och Traversen 5 kommer dock att minska jämfört med idag, vilket påverkar vyn. Denna öppning kan dock försvinna även med de bestämmelser som finns i gällande stadsplan.

Vad beträffar fornlämningar och byggnadsminnen har inga sådana påträffats inom eller i närheten av planområdet.



Traversen 4, vy från riksväg 46 mot Mösseberg, bild från Google Maps

## Trafik

Traversen 4 ligger intill riksväg 46 som är en transportled för farligt gods. Den nya bebyggelsen och dess omgivande miljöer bör därför inte uppmuntra till stadigvarande vistelse ut mot denna väg, i form av till exempel uteplatser för personal. Det bör även finnas utrymningsvägar som är placerade på motsatt sida från riksväg 46. Den utökade verksamheten bedöms leda till något ökad trafik till och från fastigheten.

## Planförfarande

Vid framtagandet av en detaljplan kan olika tillvägagångssätt användas. I detta fall föreslås en mindre ändring av en detaljplan, och därför användes inledningsvis ett tillvägagångssätt som kallas ”begränsat standardförfarande”. Det innebär att förslaget till ändring skickas ut till samrådskretsen för ett aktivt godkännande. Eftersom samtliga i samrådskretsen inte aktivt har godkänt planen, har processen övergått till ett så kallat ”standardförfarande”.

### Standardförfarande



## Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts i enlighet med Plan- och bygglagen, 4 kap. 34 §, och Miljöbalken, 6 kap. 11-12-13 §. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, och därför har en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetid för denna ändring är fem år från den dag beslutet att anta planändringen vunnit laga kraft. Genomförandetiden gäller endast bestämmelsen ”*Högsta nockhöjd i meter*” för det markerade området.

David Sundqvist, Bodil Lorentzon

Planarkitekt