

Planbeskrivning (ANTAGANDEHANDLING)

Detaljplan för
Urd 1
Falköpings tätort

Antagande: BN §77, 2017-06-20

Laga kraft: ---



Innehåll

1. SAMMANFATTNING	4
2. INLEDNING	4
2.1 Planhandlingar	4
2.2 Revidering (efter samråd och granskning)	4
2.3 Planens syfte och huvuddrag	4
2.4 Planförfarande	5
3.1 Plandata	5
3.1.1 Läge	5
3.1.2 Areal	6
3.1.3 Ägoförhållanden	6
3.2 Tidigare ställningstaganden	6
3.2.1 Översiktplan	6
3.2.2 Program	6
3.2.3 Detaljplaner	7
4. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
4.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)	7
4.2 Natur, kultur och rekreation	7
4.2.1 Mark och vegetation	7
4.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd	7
4.3.1 Riksintressen	7
4.3.2 Skyddad bebyggelse/anläggningar	8
4.3.3 Fornlämningar	8
4.3.4 Biotopskydd	8
4.4 Gator och trafik	8
4.4.1 Biltrafik	8
4.4.2 Cykel- och gångtrafik	8
4.4.3 Kollektivtrafik	8
4.5 Geotekniska förhållanden	8
4.6 Hälsa och säkerhet	8

4.6.1	Markföroreningar	8
4.6.2	Radon	9
4.6.3	Översvänningsrisk	9
4.6.4	Skred/Erosion och Värmeöar	9
4.6.5	Buller	9
4.6.6	Lukt och luftförorening	10
4.6.7	Farligt gods.....	10
5.	PLANFÖRSLAG.....	10
5.1	Bebyggelse (slag av bebyggelse, bostadstyper, lägenhetsstorlekar och – fördelning, ev. gestaltungsprinciper).....	10
5.1.1	Utformning	10
5.1.2	Placering.....	10
5.1.3	Utemiljö.....	11
5.2	Gator och trafik	12
5.2.1	Biltrafik	12
5.2.2	Parkingsplatser	13
5.3	Teknisk försörjning	13
5.3.1	El	13
5.3.2	Värme	13
5.3.3	Vatten- och avlopp	13
5.3.4	Avfallshantering	13
5.3.5	Elektroniska kommunikationer	13
5.4	Dagvattenhantering	14
5.5	Hälsa och säkerhet.....	15
5.5.1	Hantering av markföroreningar	15
5.5.2	Buller	16
6.	Konsekvenser	18
6.1	Behovsbedömning	18
6.2	Miljökonsekvenser- Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	18
6.3	Miljökvalitetsnormer	19
6.3.1	Planens påverkan på luftkvalitet:.....	19

6.3.2	Planens påverkan på vattenkvalitet:	19
6.4	Fastighetskonsekvenser	20
7.	GENOMFÖRANDE.....	20
7.1	Inledning.....	20
7.2	Organisatoriska frågor.....	20
7.2.1	Tidsplan	20
7.2.2	Genomförandetid.....	20
7.2.3	Ansvarsfördelning	20
7.2.4	Huvudmannaskap	21
7.2.5	Avtal	21
7.2.6	Etappindelning.....	21
7.3	Fastighetsfrågor	21
7.3.1	Förändring av fastighetsindelningen	21
7.3.2	Gemensamhetsanläggningar.....	21
7.3.3	Fastighetsägare	21
7.3.4	Allmän platsmark	21
7.3.5	Kvartersmark	21
7.3.6	Rättigheter	21
7.4	Ekonomiska frågor	22
7.4.1	Planekonomi	22
7.4.2	Inlösen och ersättning.....	22
7.4.3	Gatukostnader.....	22
7.4.4	Övriga kommunala avgifter och taxor.....	22
7.4.5	Andra avgifter och taxor.....	22
	Behovsbedömning (Checklista miljöbedömning).....	23

1. SAMMANFATTNING

Fastigheten Urd 1 har använts för förskoleverksamhet (Förskolan Urd) sedan 40 talet. I augusti 2016 brann förskolebyggnaden ner vilket medförde att kommunen fick placera om förskolebarnen till flera förskolor i staden. I gällande stadsplan (Stadsplan del av Falköpings stad, från 1932) är fastigheten avsedd för bostadsändamål vilket gör det svårt för att fastigheten ska kunna användas som förskola.

Den 15 november 2016, BN§ 132, gav byggnadsnämnden stadsbyggnadsavdelning i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

2. INLEDNING

2.1 Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är en plankarta i skala 1:500 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:

- Beräkning av trafikbuller, Falköpings kommun 2016
- Markmiljöundersökning, SWECO 2017

2.2 Revidering (efter samråd och granskning)

Följande förändringar har skett i planhandlingar efter granskning:

På plankartan:

Inga förändringar har skett efter granskningen.

I planbeskrivningen har texter under följande rubriker reviderats:

- 5.1.1 ang. avståndet mellan lekplatser och Parkgatan med tanke på buller från denna gata.
- 4.6.2 ang. radonhalter

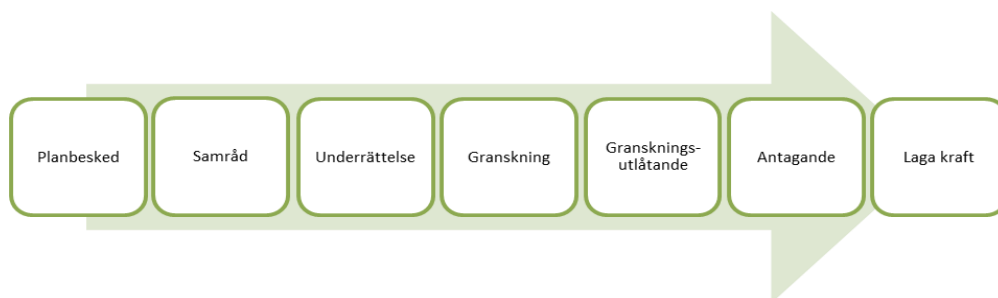
2.3 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra så att fastigheten kan byggas om med en ny förskola.

2.4 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen för Urd 1 följer det som benämns som standardförfarande i Plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan:

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



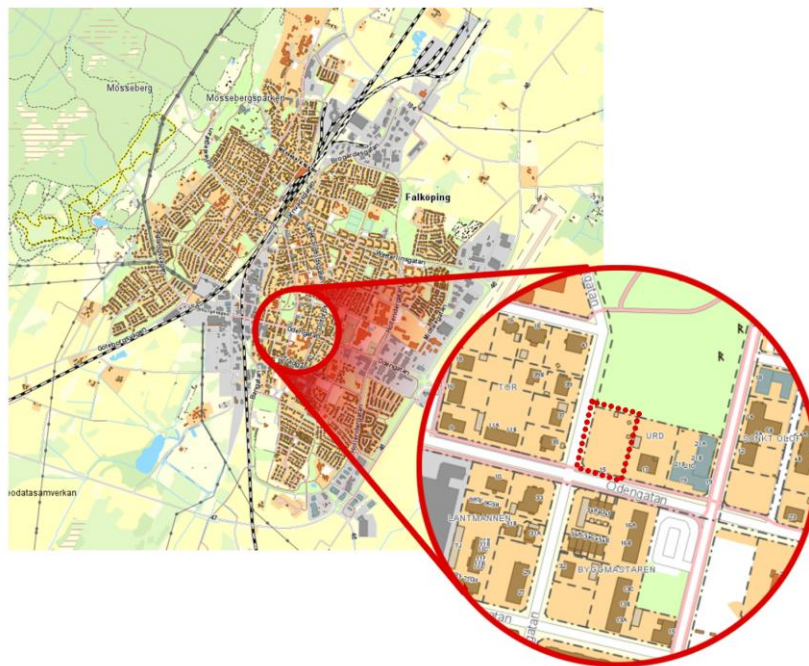
3. *Figur 1 detaljplaneprocessen utgörs av olika formella steg*

Om samrådsgruppen godkänner förslag till detaljplanen redan under samrådet, kan planförfarandet bytas med det som kallas för begränsat standardförfarande. I så fall kan planen antas direkt efter samrådsskedet. Det innebär att det inte finns fler möjligheter för samrådsgruppen att lämna synpunkter.

3.1 Plandata

3.1.1 Läge

Planområdet är beläget inom centrala delen av staden, söder om parken Plantis.



Figur 2 visar planens läge

3.1.2 Areal

Området omfattar cirka 2145 kvm.

3.1.3 Ägoförhållanden

Fastigheten ägs av Falköpings kommun.

3.2 Tidigare ställningstaganden

3.2.1 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).

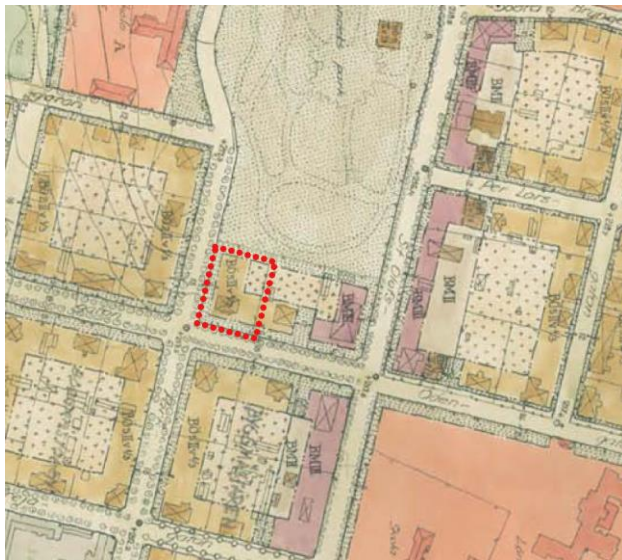
Enligt den fördjupade översiktsplanen är området avsett för blandad bebyggelse, huvudsakligen bostäder. Planen sker i överensstämmelse med de förtätningsriktlinjer som står i fördjupningen av översiktplanen för Falköping (FÖP)

3.2.2 Program

Inget program har gjorts inför planarbetet.

3.2.3 Detaljplaner

För fastigheten gäller stadsplan del av Falköpings stad, från 1932. I den gällande stadsplanen är fastigheten avsedd för bostadsändamål.



Figur 3 visar fastigheten i den gällande stadsplanen

4. FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)

Fastigheten Urd 1 har använts för förskolverksamhet (Förskolan Urd) sedan 40 talet. I augusti 2016 brann förskolbyggnaden ner. Idag står ett antal mindre komplementbyggnader kvar inom fastigheten.

4.2 Natur, kultur och rekreation

4.2.1 Mark och vegetation

Marken inom området utgörs mest av asfalterade ytor och av mindre gröna ytor.

4.3 Riksintressen och områdets-/bebyggelseskydd

4.3.1 Riksintressen

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

4.3.2 Skyddad bebyggelse/anläggningar

Ingen skyddad byggnad/anläggning finns inom planområdet.

4.3.3 Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga registrerade fornlämningar. Planområdet ligger i direkt anslutning till området för parken Plantis. Inom parken ligger ett antal registrerade fornlämningar. De flesta fornlämningarna ligger inom de västra delarna av parken. Den närmaste registrerade fornlämningen ligger ca 90 meter åt nordöst (RAA_nummer: Falköping 28:3).

4.3.4 Biotopskydd

Det finns inga biotoper inom planområdet.

4.4 Gator och trafik

4.4.1 Biltrafik

Två gator går utmed planområdet i väster (Parkgatan) och söder (Odengatan). Innan branden trafikerades förskolan av både personbilar och lastbilar från Parkgatan.

4.4.2 Cykel- och gångtrafik

Gång och cykel vägar går längs med gatorna i väster och söder.

4.4.3 Kollektivtrafik

Området ligger centralt med bra kollektivtrafikförsörjning. Den närmaste busshållplatsen ligger ca 150 meter sydöst, på Sankt Olofsgatan.

4.5 Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs geologiska karta består jordlagerföljden av lermorän. Geotekniska förhållanden inom området bedöms som goda.

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Markföroreningar

På grund av den nedbrunna förskolan, har en markmiljöundersökning genomförts inom fastigheten. Enligt den genomförda markmiljöundersökningen bedöms föroreningsgraden vara låg-måttlig.

Eftersom barn skall visas i området bör föroreningshalten understiga det generella riktvärdet för KM (Känslig markanvändning). Det är endast PCB i en punkt som överstiger KM. För att minska exponeringsrisken kan marken kring den aktuella punkten schaktas bort och ersättas med rena massor

alternativt täckas med rena massor. PCB har analyserats i tre punkter vilket ger ett begränsat underlag för avgränsning i plan och djup.

4.6.2 Radon

Ingen radonmätning har utförts inom planområdet. Berggrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en större risk för höga radonhalter.

4.6.3 Översvämning

Risken för översvämning inom planområdet bedöms inte vara särskilt hög. Närmast planområdet finns stora grönytor med bra beskaffenhet i marken. Det finns ingen ytvattenförekomst i närheten av området som kan öka risken för översvämning. Marken lutar neråt från norr mot söder, det innebär att dagvatten kan rinna in mot planområdet från området i norr. Marken norr om planområdet utgörs av parkmark med stora grönytor, därför är risken för att det rinnande dagvattnet kan medföra ett stort problem inom området låg.

4.6.4 Skred/Erosion och Värmeöar

Risken för skred och erosion inom planområdet bedöms som låg. Marken är platt i ungefär samma höjd som omgivningen. Erfarenhetsmässigt bedöms stabiliteten i marken som god.

Det bedöms inte heller att genomförandet av planen medför en betydande effekt på lokalt klimat och temperatur. Fastigheten har varit bebyggd under flera decennier. Nu täcks marken av grus och asfalt. Med hjälp av takmaterial, markbeläggningar med ljusare färger och gröna ytor kan markens vithetsgrad (albedo) efter genomförandet av planen öka, vilket i sin tur kan dessa minska tillkommande värme från marken.

4.6.5 Buller

En trafikmätning har utförts på gatorna utmed planområdet. Enligt mätningen ligger trafikflöde på Parkgatan på 712 ÅDT (Årsmedeldygnstrafiken) varav 3% hör till tung trafik. Trafikflödet på Odengatan ligger på 6135 ÅDT (med ca 1 % tung trafik). Siffrorna stämmer ganska bra med en översiktlig trafikutredning som har genomförts 2015 av COWI inom Falköpings tätort.

En översiktlig bullerberäkning inom området visar att hela området är utsatt för buller högre än 50 dB(A) ekvivalenta bullernivåer. Större del av buller kommer från Odengatan. I beräkningen har endast ekvivalenta bullernivåer undersökts. Med stor sannolikhet inom fastigheten överstiger maximala bullernivåer 70 dB(A). Se bilaga "Beräkning av trafikbuller"!

Området ligger ca 340 meter från järnvägen. En del bullerutredningar har genomförts av kommunen i samband med tidigare planarbeten inom områden nära järnvägen, t.ex. området för Prästgårdsgärdet. Utredningen inom Prästgårdsgärdet visar att ett avstånd större än 300 meter från järnvägen (om hinder saknas) kan klara riktvärdena.

4.6.6 Lukt och luftförorening

Området är inte utsatt för någon störande lukt eller luftförorening.

4.6.7 Farligt gods

Avståndet mellan området och järnvägen samt de vägar som används för transport av farligt gods är längre än 150 meter. Därför bedöms upprättande av en riskanalys ej vara nödvändigt.

5. PLANFÖRSLAG

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

5.1.1 Utformning

I närheten av planområdet finns en del hus med kulturhistoriskt värdefulla utformningar. Vid utformning av förskolan ska hänsyn tas till omgivningen, speciellt när det gäller fasadutformning och färgsättning.

På grund av buller från Odengatan reglerar planen att fasaden mot Odengatan ska uppföras obruten (antingen byggnad eller bullerdämpandeskärm). Vid uppförande av bullerdämpande skärm föreslås ett genomsläppligt material. Se avsnitt 5.5.2.

5.1.2 Placering

För att förstärka gaturum längs med Odengatan har planen reglerat att minst 15 meter av byggnadens fasad mot Odengatan ska placeras parallellt med gatan inom ett avstånd på högst 12 meter från fastighetsgräns mot Odengatan.

Det föreslås att huvudbygganden placeras närmast gatorna för att tillskapa en större yta till förskolegård på motsatt sida av byggnaden. En sådan placering kan minska buller i utemiljön.

Med tanke på buller från Parkgatan, rekommenderas det att förskolegården placeras längre än 14 meter från fastighetsgränsen mot Parkgatan (om ingen annan åtgärd har utvidgats för att minska bullernivåerna).



Figur 4 visar ett förslag på utformning av förskolan (vyn från GC-väg längs med Parkgatan)

5.1.3 Utemiljö

Idag finns ingen antagen riktlinje i Falköpings kommun för storlek av utemiljö i skolor och förskolor. Boverket rekommenderar 40 kvm utemiljö per barn. Ytan bör helst vara större än 3000 kvm¹. Siffran i Göteborgs stad och Malmö ligger på 35 kvm² respektive 30 kvm per barn³. Det finns flera exempel på förskolor i stora städer där utemiljöerna är betydligt mindre än riktlinjerna på grund av platsernas förutsättningar.

Den nya förskolan kommer att innehålla ca 80-90 förskolebarn. Med tanke på planområdets centrala läge och fastighetens storlek, är det svårt att åstadkomma tillräckligt stor utemiljö för alla barn inom fastigheten.

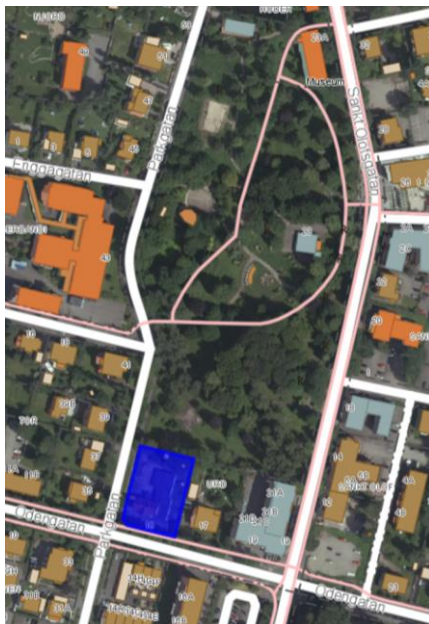
I direkt anslutning till planområdet i norr, ligger parken Plantis. Närheten till parkområdet gör det möjligt att en stor del av den nödvändiga utemiljön kan kompenseras med parkyta. Delar av parkytan har använts av förskolan under flera decennier.

För att säkerställa en viss yta inom fastigheten till utemiljö har planen reglerat högsta byggnadsarea på 750 kvm. Med en sådan reglering kan en utemiljö på ca 600-700 kvm ordnas inom fastigheten.

¹ Boverket, *Gör plats för barn och unga*, Rapport 2015:8, Karlskrona, 2015, s.42

² Göteborgs stad webbsidan: <http://byggaforskolaskola.goteborg.se/sv/planering/berakna-yta>

³ Malmö kommun, *Utemiljö vid förskolor i Malmö*, 2011, s.16



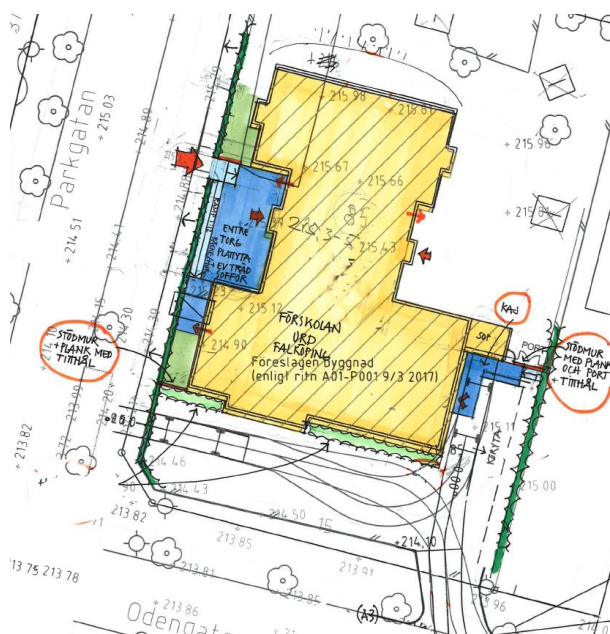
Figur 5 visar fastighetens läge i förhållande till Plantis.

5.2 Gator och trafik

5.2.1 Biltrafik

Fastigheten kan trafikeras av personbilar från Parkgatan även i fortsättningen.

Varuleverans kommer att ske genom en ny infart till fastigheten från Odengatan.



Figur 6 visar den nya infarten till fastigheten för varuleverans

5.2.2 Parkeringsplatser

Ett antal korttidsparkeringar för avlämning och hämtning av barn kan anordnas längs med Parkgatan.

Det finns inga antagna parkeringsnormer för personalparkering på förskolor inom Falköpings kommun. Inom fastigheten kan ett fåtal parkeringsplatser anordnas för personalen, men de flesta behöver använda den kommunala parkeringen som ligger vid korsningen mellan Sankt Olofsgatan och Odengatan. Planområdet ligger centralt och det finns en välfungerande kollektivtrafik runt området.

5.3 Teknisk försörjning

5.3.1 El

Fastigheten är redan ansluten till FEAB elnät.

5.3.2 Värme

Fastigheten är ansluten till FEAB fjärrvärmeledning. Ledningen är förstörd sedan branden i förskolan och nya anslutningar kommer behöva dras fram.

5.3.3 Vatten- och avlopp

Området ligger innanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är redan ansluten till kommunala VA-ledningar.

5.3.4 Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning.

5.3.5 Elektroniska kommunikationer

Fastigheten är ansluten till FEAB optoledning. Ledningen är förstörd sedan branden i förskolan och nya anslutningar kommer behöva dras fram.

Skanova teleledning sträcker sig inom fastigheten från söder.



Figur 7 visar de befintliga ledningarna kring planområdet

Det finns ett markavtal mellan Falköpings kommun och bolaget ang. bolagets ledningar inom kommunal mark. I avtalet regleras att följande kostnadsfördelning skall gälla om kommunen begär flyttning av ledningarna:

- Kommunen svarar för hela kostnader när anläggningen är 0-5 år gammal,
- Skanova och kommunen delar på kostnaden hälften var när anläggningen är äldre än fem år men yngre än tio år och,
- Skanova svarar för hela kostnaden när anläggningen är äldre än tio år.

I det aktuella fallet är anläggningen äldre än tio år.

5.4 Dagvattenhantering

Planen har reglerat att inom fastigheten ska det finnas minst 15 kubikmeter fördröjningsvolym för dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor. Det bedöms att det finns tillräckligt med plats inom området för anläggning av fördröjningsvolym med tillräcklig storlek.

Fördröjningsvolymerna behöver inte sammanställas på ett ställe, utan flera mindre volymer kan anläggas i olika platser beroende på byggnadernas utformning och placering. Fördröjningsvolym kan anläggas under parkeringsytor, på grönytor, i dammar, diken, underjordiska dagvattenmagasin, mm. Kontroll av anläggningar samt tekniska lösningar ska

ske i bygglovsprocessen vid tekniskt samråd. Det rekommenderas att samråd även hålls med kommunal vatten- och avloppavdelningen.

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.



Figur 8 visar ett antal exempel på ytor som inte ska räknas som hårdgjorda ytor⁴

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.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Hantering av markföroreningar

Det är endast PCB i en punkt som överstiger KM. För att minska exponeringsrisken kan de övre 0,5 m kring den aktuella punkten schaktas bort och ersättas med rena massor alternativt täckas med rena massor.

I samband med den nya byggnationen kommer sannolikt schakt för grundläggning att utföras. Detta innebär att föroreningarna kan komma att grävas bort eller att de hamnar under grundläggningen. Vissa ytor kommer eventuellt att hårdgöras, som t ex parkeringsytor.

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

För att minska risken att barnen utsätts för markföroreningar reglerar planen att inom detta område som är avsett för placering av utemiljöer/lekplatser ska jordmassor schaktas bort ev. ersättas med rena massor till ett djup på 0,5 meter, eller täckas med minst 0,5 meter rena massor.

Avhjälpandeåtgärder med anledning av föroreningskada i ett markområde ska enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till miljönämnden (Miljösamverkan Östra Skaraborg-MÖS).

I en punkt (punkt 1701- se MMU) påträffades zinkhalter högre än riktvärden för KM.

Zink är en metall som finns precis överallt i samhället (rostskydd av plåt) och har betydligt mindre miljöpåverkan än tungmetallerna. Zinkförekomsten ligger på 0,6-0,8 meter under markytan och bedöms inte exponeras mot barn i området. Den borde således kunna ligga kvar utan att grävas ut. Om den av andra anledningar grävs ut bör inte jorden läggas på andra KM-områden. En eventuell mottagare bör upplysas om föroreningsinnehållet. Det bedöms att en något förhöjd zinkhalt i punkt som ligger på betryggande djup från markytan inte ger stöd åt ytterligare åtgärder.

En stor del av marken på det resterande planområdet kommer antingen att bebyggas eller hårdgöras. Därför har bestämmelsen inte införts inom de andra delarna av fastigheten.

5.5.2 Buller

Enligt Boverkets webbsida, finns det inga regler för skolor och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar.

Vid utformning och placering av förskolan ska bullernivåer lägre än 50 dB(A) vid utemiljö eftersträvas.

För att den här nivån ska kunna uppnås har planen reglerat att den nya byggnaden ska utformas med obruten fasad mot Odengatan. Där det inte finns någon byggnad mellan förskolegård och gatan ska det finnas bullerdämpande skärmar mellan gatan och förskolegården.

Vid uppförande av bullerdämpande skärmar ska dessa uppföras minst 2 meter höga. Med tanke på höjdskillnaden mellan fastigheten och Odengatan, kommer skärmens överkant att ligga minst 3 meter högre än gatan, vilket bidrar till att skärmen ger en bättre effekt. Planen reglerar även att skärmen ska uppföras fram till fastighetsgränsen i öster.

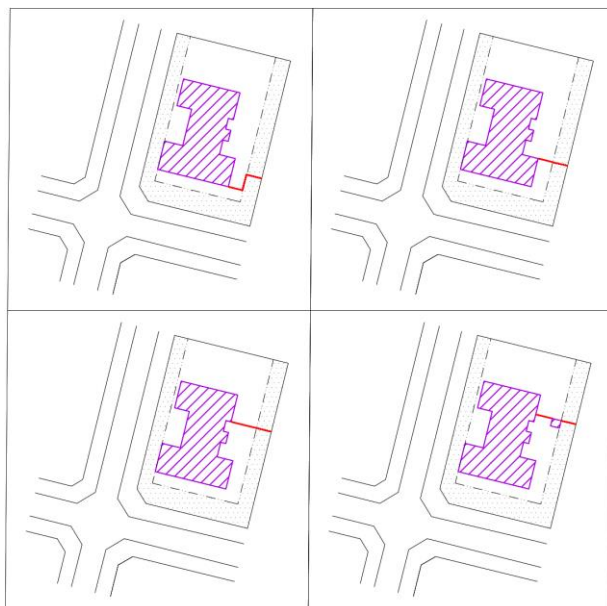
Generellt ger bullerskärmar en bättre effekt om de placeras närmare bullerkällan, men i det här fallet är det inte önskevärt att skärmen uppförs nära Odengatan.

Enligt den tilltänkta trafiklösningen inom fastigheten, kommer en yta på ca 11

meter från fastighetsgränsen mot Odengatan att användas av lastbilar för varuleverans. Då kommer ingen lekplats/utemiljö att placeras inom området närmast gatan. Med placering av skärmen mellan lekplatser och den här ytan kan skärmen ge en avskiljande effekt mellan det område som barnen vistas på mest och lastbiltrafiken. Se avsnitt 5.2.1 Biltrafik.

Dessutom, med tanke på det befintliga gaturummet och fasadlinjen som de andra byggnaderna skapar utmed gatan, är det inte önskevärt att byggnation av byggnaden eller bullerskärmen sker nära fastighetsgränsen.

Buller rör sig som vågor över skärmar, vilket innebär att det på baksidan av skärmen, inom skärmens ljudskugga, skapas en tystare yta, medan bullret ökar igen om avståndet blir längre från skärmen. Med tanke på att utemiljöer och lekplatser kommer att placeras längre bort från gatan samt den befintliga fasadlinjen längs med gatan, rekommenderas det att bullerskärmen placeras närmast lekplatser/utemiljöer. På så sätt hamnar en större del av utemiljön i skärmens ljudskugga.



Figur 9 visar olika förslag på placering av bullerskärmen. Det rekommenderas att bullerskärmen placeras närmast lekplatser.



Figur 10 visar olika förslag på utformning av bullerskärmar. Bullerskärmsystem av trä och glas som kan anpassas efter önskemål och smälter in i omgivningen på ett naturligt sätt⁵.

Med tanke på buller från Parkgatan, rekommenderas det att förskolegård placeras längre bort än 14 meter från fastighetsgräns mot Parkgatan.

6. Konsvekvenser

6.1 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 avgränsats till de frågor som kan innebära en viss miljöpåverkan, och dessa frågor belyses i planbeskrivningen.

6.2 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.

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 miljökvalitetsnormer. Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Planförslaget bedöms inte innebära någon

⁵ <https://byggkatalogen.byggjtjanst.se/produkt/bullerskarmar/heras-reflekt-och-absorb-bullerskarmar/117762>
<http://www.gnf.eu/bullerskarmar/>

betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Med tanke på planens syfte bedöms det inte att miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas negativt av planen.

6.3.1 Planens påverkan på luftkvalitet:

Antalet förskolebarn kommer att öka, vilket innebär en ökning av biltrafik till/från fastigheten. Det bedöms inte att en sådan trafikökning kan betydligt påverka luftkvalitet.

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

6.3.2 Planens påverkan på vattenkvalitet:

Planområdet ligger 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 exploatering av området inte medför en betydande påverkan på vattenförhållandena.

Enskilda detaljplaner kan ha stor påverkan på grundvatten och ytvatten som till exempel av påverkanskällorna industri- och jordbruksverksamhet. Detaljplan för Urd 1 utgör en mindre geografisk yta och medger förskola, varpå bedömnigen är att detaljplanens påverkan på de berörda grundvatten- och ytvattenförekomster inte är betydande.

Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer i första hand hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att ledas till en del fördröjningsanläggningar inom fastigheten. Detaljplanen befinner sig inom område för grundvattenförekomsten Falköping kalksten. Falköping kalksten har en stor geografisk utbredning, där hela Falköpings tätort och Mösseberg ingår. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status då gränsvärde för bly och bekämpningsmedel överskrids.

Inom planområdet finns det ingen ytvattenförekomst. Delar av dagvatten kommer att ledas till Hulesjön och vattendraget Lidan som ligger ca 1520 meter väster om planområdet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Lidan en otillfredsställande ekologisk status. Idag rinner dagvatten från planområdet till Hulesjön.

6.4 Fastighetskonsekvenser

Genomförandet av planen har inga konsekvenser för fastigheten.

7. GENOMFÖRANDE

7.1 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.

7.2 Organisatoriska frågor

7.2.1 Tidsplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2017, 1:e kvartalet, samråd om detaljplanen

2017, 1:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2017, 2:e kvartalet, antagande av detaljplanen

7.2.2 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.

7.2.3 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	- data, telekommunikation via fast eller mobilt nät
--------------------	---

FEAB och Skanova äger idag en del ledningar inom planområdet. Vid eventuell undanflyttning av ledningarna ska bolagen informeras i förväg.

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.

7.2.4 Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

7.2.5 Avtal

Inget avtal är aktuellt i det här planarbetet.

7.2.6 Etappindelning

Detaljplanen kan genomföras i en eller flera etapper.

7.3 Fastighetsfrågor

7.3.1 Förändring av fastighetsindelningen

Ingen förändring av fastighetsindelning är aktuell i det här planarbetet. För fastigheten gäller tomtindelning 1686K-B3. I och med att planen vinner laga kraft, upphävs tomtindelningen inom planområdet.

7.3.2 Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning finns/kommer att inrättas inom planområdet.

7.3.3 Fastighetsägare

Idag ägs fastigheten av Falköpings kommun. Planen medför inga förändringar i fastighetsägandet.

7.3.4 Allmän platsmark

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

7.3.5 Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av fastigheten Urd 1.

7.3.6 Rättigheter

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

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomi

Planavgift ska tas ut vid bygglov.

7.4.2 Inlösen och ersättning

Ingen inlösen eller ersättning är aktuell i det här planarbetet.

7.4.3 Gatukostnader

Inga gatukostnader är aktuella i detta planarbete.

7.4.4 Övriga kommunala avgifter och taxor

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för: plan, 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.

7.4.5 Andra avgifter och taxor

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploitören om ledningsägaren och exploitören inte kommer överens om något annat.

Kostnader för undanflyttning av Skanovas ledningar ska fördelas mellan kommunen och bolaget enligt det gällande markavtalet mellan kommunen och Skanova (se avsnitt 5.3.5 Elektroniska Kommunikationer).

Falköping den 2017-05-11

*Soroosh H Rad
Planarkitekt*

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			
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 Kambrosilurområdet.
Byggnadsminne, fornminne	x			Inget registrerat fornminne finns inom planområdet. Den närmaste registrerade fornlämningen ligger ca 90 åt nordöst, inom parken Plantis.
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			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 rekreationsområde (t.ex. utpekade i ÖP)	x			
Området är redan högt exploaterat	x			

Mark	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Markföroreningar (tidigare använt som tipp, utfyllnadsplats etc.)	x			Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det fanns någon typ av verksamhet på plats som betydligt förorenade marken. Fastigheten har använts för förskolverksamhet sedan 1940-talet.

Geologiskt instabila grundförhållanden (risk för skred, ras etc.)	x			
Radon			x	Bergrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket innebär hög risk för radon.

Luft	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Obehaglig lukt	x			
Överskridna miljö kvalitetsnormer	x			

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.

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			
Exponering av ljudnivåer över riktvärden		x		Odengatan och Parkgatan går söder respektive väster om planområdet. Med tanke på avståndet mellan planområdet och järnvägen bedöms det inte att buller från tågtrafik kan vara störande inom planområdet.
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			
Obehaglig lukt	x			
Ändrade vindrörelser, temperatur etc.	x			

Vatten	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
--------	-------	------	-----------	-----------

Förändringar av flödesriktning för grundvattnet	x			
Förändringar av grundvattenkvaliteten	x			Med tanke på planens syfte, bedöms det inte att dagvattnet från området innehåller farliga ämnen som kan orsaka betydande skada varken på grundvatten- eller ytvattenförekomsten. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.
Förändring av ytvattenkvaliteten (bakteriologisk eller kemisk, temperatur och omblandning)	x			Se ovan.
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.
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			
Minskning av unik, sällsynt eller hotad art	x			
Införande av ny växtart	x			
Införande av ny djurart, utgöra barriär för djurens förflyttningmönster/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		Antalet förskolebarn kommer att öka. Det kan leda till en ökning av biltrafiken.
Orsaka nya ljussken som kan vara störande	x			
Orsaka skuggningar		x		Exploatering av området skapar en del skuggor på grannars tomter. Med tanke på områdets centrala läge, bör den här skuggningen betraktas som en naturlig följd av stadsutvecklingen.
Risk för utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen (t.ex. vid händelse av olycka)	x			

Hälsa och säkerhet		x		Antalet förskolebarn kommer att öka, vilket innebär en ökning av biltrafik till/från fastigheten. Det bedöms inte att en sådan trafikökning kan betydligt påverka säkerheten inom och runt planområdet.
--------------------	--	----------	--	---

Transporter	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Betydande ökning av fordonstrafik		x		Antalet förskolebarn kommer att öka. Det kan leda till en ökning av biltrafiken.
Ändrade trafikförhållanden/påverkan på trafiksituationen utanför området		x		Ändring av trafikförhållanden inom/runt planområdet kommer att utredas under planarbetet.

Energi	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Ökad användning av icke förnybar energi	x			

Landskapsbild/stadsbild	Ingen	Viss	Betydande	Kommentar
Försämra värdefull landskaps-/stadsbild	x			
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			Planområdet ligger i direkt anslutning till området för Plantis. Utformningsfrågor kommer att redas ut under planarbetet.

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			
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.

2016-11-16

Soroosh H Rad

Planarkitekt