



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Trollet 14 m.fl.
Falköpings tätort

ANTAGANDEHANDLING
2019-07-02
2018/00057
ANTAGEN 2019-08-28
LAGA KRAFT 201X-00-00

Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning.

Medverkande

Oskar Sandberg, Planarkitekt

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- Undersökning av miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande

Justeringar

Efter samråd:

- Höjdbeteckning, *se Plankarta samt 2.10 Plankarta & planbestämmelser.*
 - o Har förändrats från *Takets högsta konstruktion regleras till 23 meter över marken till Högsta nockhöjd är 23 meter.*
- Dagvatten, *se 2.7 Teknisk försörjning – Dagvatten.*
 - o Delkapitlet har skrivits om för att tydliggöra efter inkomna synpunkter från samrådet.
- Buller, *se 2.9 Hälsa och säkerhet – Buller.*
 - o Ett för tydligande varför bullernivån kan anses vara inom gällande riktlinjer.
- Utfart, *se 4.2 Fastighetsfrågor.*
 - o Förtydligande hur utfart ska anordnas för både befintliga boende och för nya boende vid en eventuell styckning.
- Upplysning om planavgift, *se Plankarta.*
 - o Framtagande av denna detaljplan betalas under framtagandet varpå kommunen inte tar ut en planavgift vid bygglovsansökan.

Efter granskning:

- Ansvar för kvartersmark, *se 4.1 Organisatoriska frågor – Huvudmannaskap.*
 - o Ordet huvudmannaskap i kontexten ansvar för kvartersmark har tagits bort för att inte beblandas med ansvar för allmänplatsmark.
- Initiering av en eventuell styckning, *se 4.2 Fastighetsfrågor – Fastighetskonsekvenser.*
 - o Vid en eventuell framtida styckning ska denna initieras och bekostas av fastighetsägaren.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	6
1.3 PLANFÖRFARANDE	6
1.4 PLANDATA.....	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	11
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
2.2 BEBYGGELSE.....	13
2.3 GATOR & TRAFIK.....	20
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	25
2.5 SOCIAL STRUKTUR	29
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	30
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	36
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	36
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	40
3. KONSEKVENSER.....	45
3.1 BEHOVSBEDÖMNING.....	45
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	45
3.3 RIKSINTRESSEN	46
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	48
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	48
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	48
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	50

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 28 augusti 2018, § 100, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för del av Trollet 14 m.fl. i Falköping tätort.

Det finns idag en efterfrågan på smålägenheter i Falköping kommun. Detta behov tänker sig fastighetsägaren, tillika initiatorn till detaljplanen, försöka möta genom att upplåta studentbostäder (flerbostadshus) på fastigheten Trollet 14. Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus, som huserar en förskola i bottenplan, samt två garagebyggnader. Det som karakteriserar fastigheten förövrigt är det större parkområde som tidigare varit del av den gamla sjukhusparken. Inom planområdet finns idag grönskamed tillhörande allé, en väg samt en parkering med två tillhörande garagelängor.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 26 mars till den 16 april 2019. Förslaget var utställt för granskning från den 22 maj till den 12 juni 2019, och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Bild 1. Översiktsbild över planområdet.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för att ytterligare bebygga fastigheten Trollet 14 med flerbostadshus utan att påverka befintliga natur- och kulturvärden.

Huvuddragen innebär att bostäder tillåts på södra delen av planområdet. Byggnationen tillåts uppföras på den yta som idag används som parkering. Maximalt är det möjligt att uppföra byggnation med en byggnadsarea om 700 kvadratmeter i en nockhöjd om 23 meter. Den allé samt det parkområde som finns inom planområdet är viktiga att bevara. Träden i allén har därför försetts med skydd mot fällning och parkområdet är försett med prickmark och förbud mot hårdgörandet av mark.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta då planförslaget är förenlig med översiktsplanen och inte av stort intresse eller betydelse för allmänheten. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Bild 2. Processen för standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i nordvästra Falköping i nära anslutning till sjukhuset, se bild 3 och 4.



Bild 3. Planområdets läge i nordvästra Falköping, belyst och markerat i rött.



Bild 4. Planområdegränsen markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar cirka 13 770 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är till största del privatägd. Den mark som omfattas av användningen gata (Danska vägen) ägs av Falköpings Kommun.

Fastigheter som omfattas av detaljplanen samt ägoförhållanden:

Del av Trollet 14 – SBB Trollet AB

Del av Jättene 33:6 - Falköpings Kommun

Befintlig plansituation

Översiktsplan

I Översiktsplan 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018 § 44, omfattas planområdet av användningen tätort. Tätort syftar till områden med tätare bebyggelse med en stads- eller tätortskaraktär. Det innebär att bostadsändamål som denna detaljplan syftar till är förenligt med gällande översiktsplan.

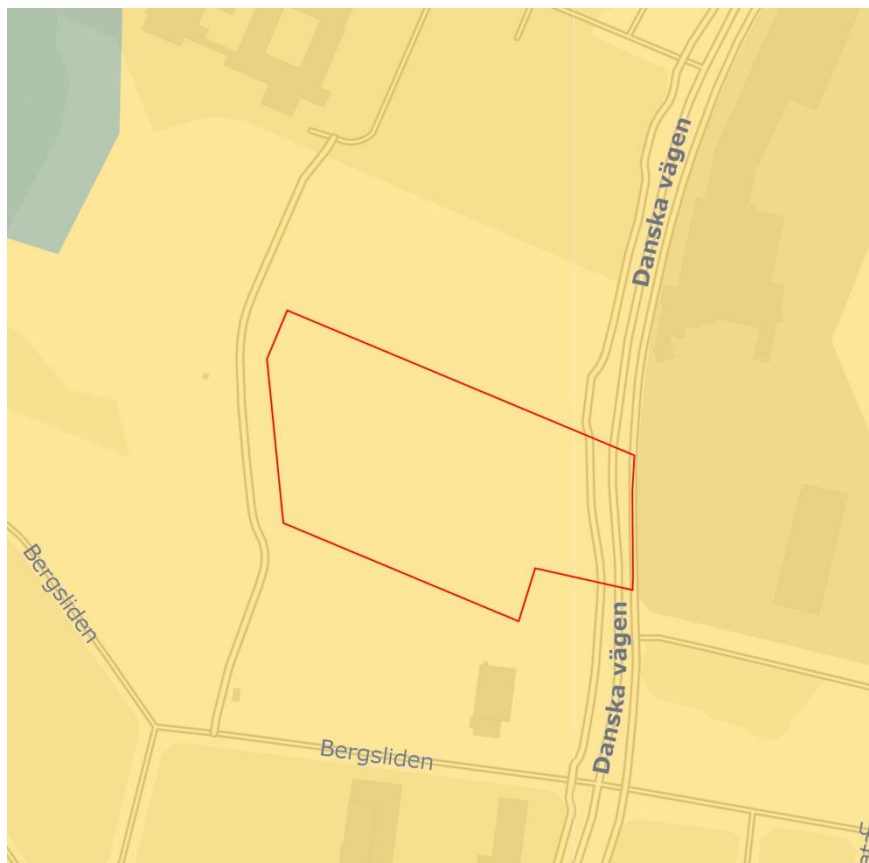


Bild 5. Utdrag från översiktsplan. Planområdet markerat i rött. Det gula i bilden är tätort och det grönbåa fältet uppe till vänster i bilden är natur (Mösseberg).

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av detaljplanen Trollet 4 m.m. Jättene, Falköpings stad antagen år 1998. Planområdet för denna detaljplan omfattas i detaljplanen från 1998 av användningen bostad med kontor i bottenplan, men omfattas helt av prick- och kryssmark. Då prickmarkerade områden inte får förses med byggnad och kryssmarkerade området endast får förses med komplementbyggnader, likt garage och uthus, innebär det att det idag inte är möjligt att uppföra fler bostäder inom planområdet. En omarbetning/ersättning av detaljplan för området behöver således göras för att möjliggöra uppförandet av fler bostäder på fastigheten.

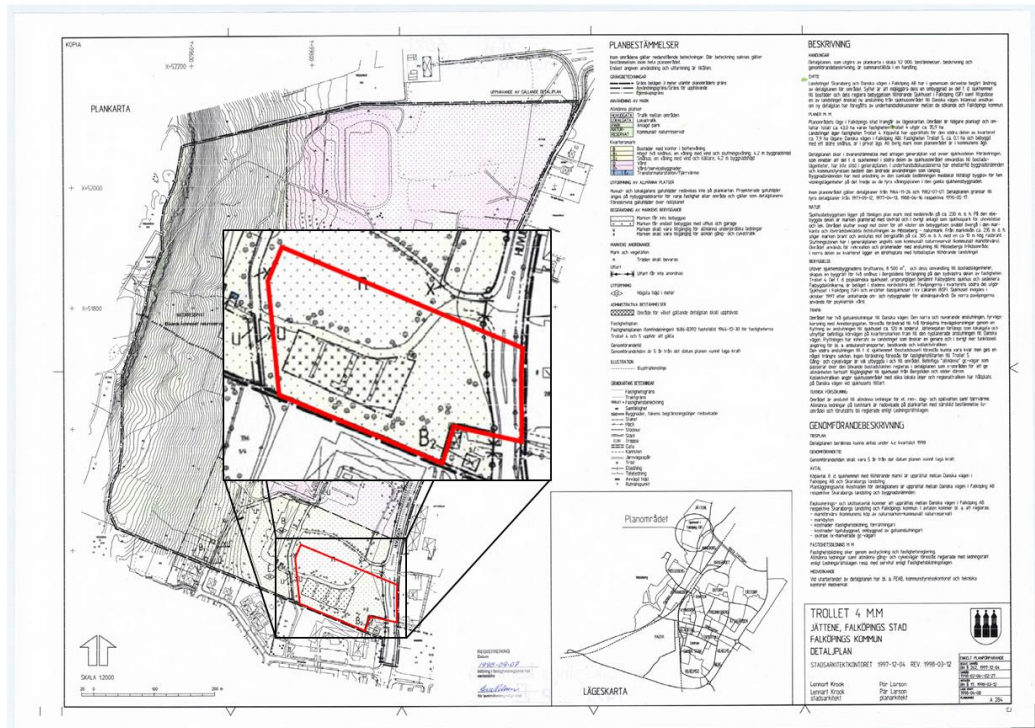


Bild 6. Utdrag från gällande detaljplan från 1998. Planområdesgränsen för denna detaljplan är markerat i rött. I detaljplanen från 1998 finns användningen bostäder med kontor i bottenplan och marken är försedd med prick- och korsmark (mark som ej får bebyggas, respektive mark som endast får förses med komplementbyggnader likt garage och uthus). I enlighet med planbestämmelsen "n" i detaljplanen från 1998 är träden inom fastigheten skyddade.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

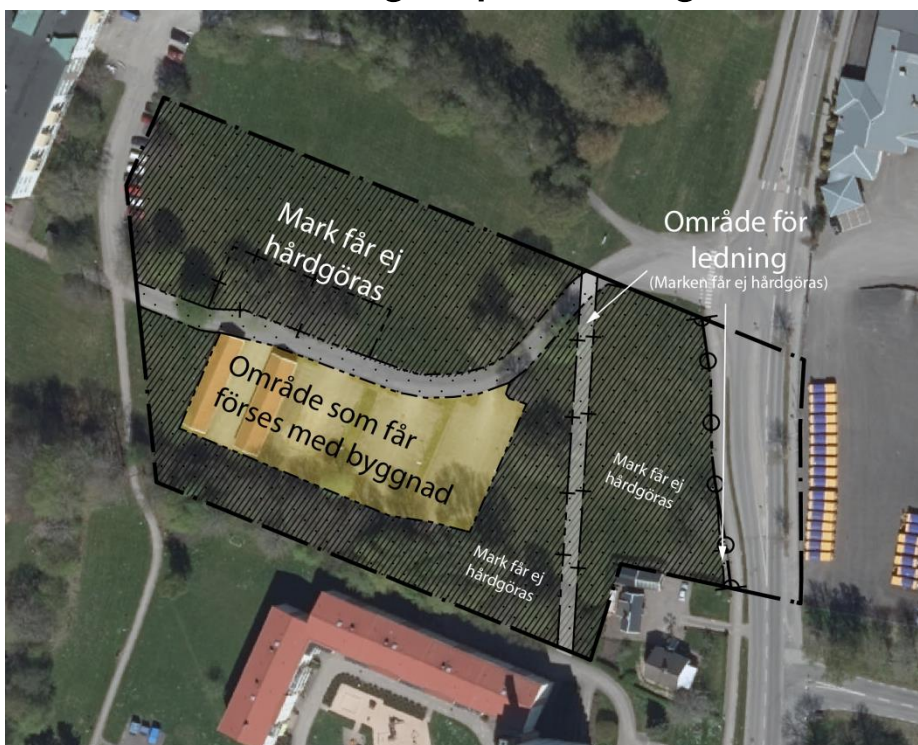


Bild 7. Bild som visar var det är tillåtet att uppföra byggnad samt vad det är förbjudet att hårdgöra mark. De områden som inte är utpekade med gult är mark som inte får bebyggas eller gatumark.

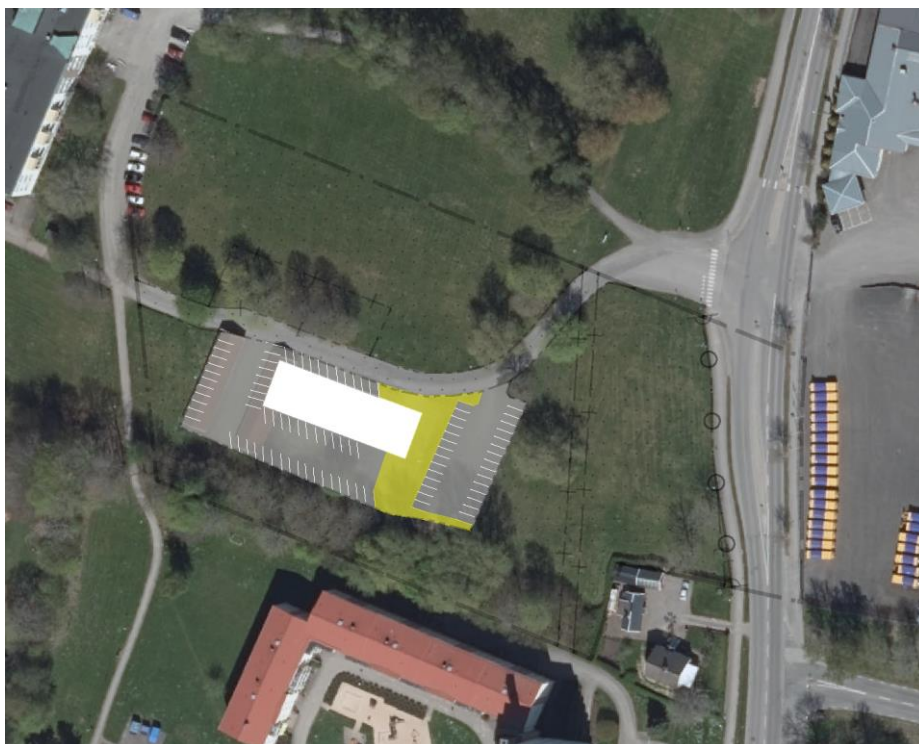


Illustration 1. Illustration som visar ett exempel på hur det område som får bebyggas kan utformas. Detta är dock endast en illustration, hur fastighetsägaren väljer att bebygga området är upp till denne och fastställs i ett bygglov.

Planen medför att det blir möjligt att bygga fler bostäder på en del av fastigheten Trollet 14 som idag till största del används för parkeringsplats. På fastigheten finns ett större parkområde som har höga värden vilka bevaras i denna detaljplan. För att bevara parkområdet har området förlagts med prickmark, vilket innebär förbud mot uppförande av byggnad, samt förbud mot att hårdgöra marken. Då dagvattennätet är högt belastat tillåts ingen ny mark hårdgöras för att säkerställa att inga översvämningar längs dagvattennätet sker.

Inom den del av planområdet där det är möjligt att uppföra byggnation, tillåts totalt att 700 kvadratmeter av marken får förses med byggnad med en nockhöjd om 23 meter vilket motsvarar cirka sex våningar. Det innebär att all bebyggelse, bostäder och komplementbyggnader, inom detta område totalt får uppta en byggnadsarea om 700 kvadratmeter. Det som planförslaget tillåter medför att ingen ny mark behöver hårdgöras för byggnaden eller för att tillgodose parkeringsbehovet som de nya och befintliga boende på fastigheten ger upphov till. Runt planområdet karaktäriseras den befintliga bebyggelsen av lamellhus i 3-4 våningar samt punkthus i 8-9 våningar vilket innebär att detta förslag knyter an, sett till volymen, till sjukhusområdet där byggnaderna är uppförda runt 6 våningar.

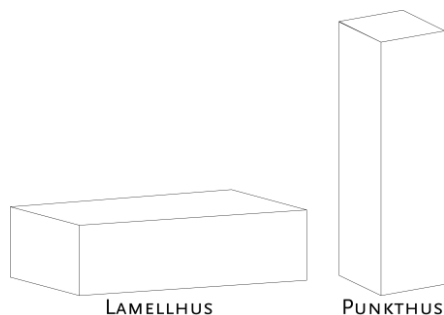


Bild 8. Konceptskiss som förklarar skillnaden mellan lamellhus och punkthus

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Stora delar av kommunen omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Enligt Lantmäteriets ekonomiska karta från 1877-1882 användes fastigheten för jordbruk. Fastigheten har således tidigt använts för jordbruksändamål och stenvallen som finns i planområdets södra gräns är ett kulturvärde från denna användning. Numera är dock stenvallen tagen ur sitt sammanhang och stora delar av de kulturhistoriska värdena är borta. Fastigheten användes för jordbruksändamål fram till dess att sjukhuset byggdes år 1961.

Fastigheten som den ser ut idag karakteriseras av ett större parkområde samt en parkering med två garagelängor. De delar av fastigheten som är parkområde har tidigare varit en del av sjukhusets park. Sjukhuset uppfördes 1961 och parken har således funnits sedan dess. Sjukhuset var ett av de sista mentalsjukhusen i Sverige och byggde på principen att de intagna skulle ha nära till natur. Sjukhusets karaktär är främst fokuserad inom det område som idag fortfarande är sjukhus, men delar av parkområdet som finns på fastigheten är del av det upplevda och således viktiga att värna om.

Stads- & landskapsbild

Fastigheten, som planområdet ligger på, är idag bebyggd med en fyra våningsbyggnad samt två garagelängor varav de två garagelängorna finns inom planområdet. Söder om planområdet finns ett flerbostadshus som är uppfört i tre våningar och bakom det ett åttavåningspunkthus. Det vill säga att runt planområdet är bebyggelsen uppförd i olika byggnadstyper och våningstal.

Tätheten i området är generellt gles. Bergsliden, flerbostadsområdet strax söder om planområdet är gles bebyggd med flertalet parkliknande gårdsmiljöer. Lika så är sjukhusområdet norr om planområdet mindre tätt bebyggt. Området karaktäriseras av de parker som finns i närheten vilket innebär att miljön till stor del är samstämmiga med stadsplaneidealet hus-i-park. Idealet hus-i-park innebär att hus, oftast uppförda i formen av punkthus, placerades i en parkmiljö. Idealet ger goda möjligheter för de boende att ha nära till grönska men innebär generellt en lägre exploateringsgrad, det vill säga att hus-i-parkområden ofta är glesbebyggda. I sydväst, sett från planområdet, finns ett mindre villaområde. I öst finns ett mindre verksamhetsområde.



Bild 9. En ungefärlig planområdesgräns finns i rött för orientering. Bilden visar våningsantal på de närliggande byggnaderna. Notera att både det åttavåningshus och trevåningshus som har vind respektive garage i bilden räknas som tre respektive åttavåningar men kan i själva verket uppfattas som nio respektive fyra våningar. Bilden är tagen norr om planområdet blickades mot söder.

Från staden och områden runt om staden finns det vyer mot Mösseberg som delvis går genom planområdet. Vyerna som idag finns skymts delvis av träd och befintlig bebyggelse. Vilket kan ses som att vyerna redan idag är påverkade.



Bild 10. Bild tagen från Danska vägen mot planområdet. I bilden kan Mösseberg skymtas i bakgrunden. Vyerna från Danska vägen mot Mösseberg är redan idag delvis skymda av de stora träd som finns inom planområdet.



Bild 11. Bilden visar på vyerna mot Mösseberg från Skaravägen (väg 184). Planområdets ungefärliga läge är markerat med en pil. Som det går att se skymts bebyggelsen runt planområdet idag nästan helt av befintlig vegetation inom närområdet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns intill planområdet. Det finns skyddsrum i den befintliga byggnaden på fastigheten. Vidare finns flertalet skyddsrum på sjukhusområdet samt i den byggnad som är belägen strax söder om planområdet

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag två garagelängor som tillsammans upptar en area på cirka 280 kvadratmeter. På fastigheten, utanför planområdet, finns det även ett flerfamiljshus på fyra våningar som huserar 52 lägenheter och förskola.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljö

Detaljplanen tillåter att ny bebyggelse får uppföras inom en del av planområdet. Det område där ny bebyggelse tillåts uppföra är i ett icke sårbart läge. Det innebär att vid uppförandet av ny bebyggelse inom detta område inte kommer påverka upplevelsen av området eller sjukhusets karaktär.

Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen som tillåts kan antas bli en liknande utformning som det som finns runt planområdet. Vidare kommer den nya bebyggelsen till stor del bli gömd av den befintliga

växtlighet som finns i området. Hur stor del av de framtida byggnadsverken som kommer synas är beroende hur högt hus som faktiskt uppförs. Ett högre hus i sex våningar kommer sticka upp något över lövverket och således synas mer än ett lägre hus i exempelvis två våningar som till största del kommer vara täckt av träden i närheten. Påverkan på vyerna kommer upplevas främst på långt håll, om ens där, vid uppförandet av högre hus. Då det finns flertalet punkthus som idag är en del av vyn mot Mösseberg kommer en uppstickande byggnad inte förändra upplevelsen av området. I nära anslutning till planområdet kommer påverkan på vyerna mot Mösseberg vara icke nämnvärd då de träd som finns på fastigheten redan idag skymmer berget sett från Danska vägen. Hur högt huset blir är upp till fastighetsägaren att bestämma i bygglovets men tillåten nockhöjd enligt förslaget är 23 meter.

Skyddsrum

Det finns flertalet skyddsrum runt om planområdet. Det bedöms därför inte föreligga motiv för att uppföra skyddsrum inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utanför planområdet bedöms inte påverkas av genomförandet av denna detaljplans. De garagelängor som finns inom planområdet kan dock komma att försvinna om fastighetsägaren väljer att ansöka om rivningslov för att därefter bygga en ny byggnad som utnyttjar hela byggrätten. Totalt får 700 kvm byggnad uppföras inom det område där byggnader får uppföras (se bild 7).

Placering

Bebyggelse får uppföras på den södra halvan av planområdet. Bebyggelsen får endast uppföras på det område som idag är parkering. Detta för att säkerställa att det inte blir några översvämningar längs dagvattennätet.

I det område som är närmst Danska vägen tillåts inte uppförandet av bebyggelse. Detta bidrar till att den öppna upplevelsen av området som idag finns från Danska vägen bevaras. Inom området i fråga finns även flertalet ledningar vilket vidare gör detta område olämpligt att förse med byggnad. Vidare har även parkområdet norr om den infartsväg som går genom planområdet försetts med prickmark. Gräsytor som inte är hårdgjorda idag är det inte tillåtet att placera byggnad eller hårdgöra mark.

Exploateringsgrad

Exploateringsgrad är det som beskriver förhållandet mellan bebyggelsens area i förhållande till arean på platsen den byggs på. Byggs inget på en fastighet blir exploateringsgraden 0, skulle all mark inom en fastighet förse med byggnad skulle exploateringsgraden istället vara 1. Till skillnad från exploateringsgrad som även väger in antalet våningar, vilket kan resultera i ett tal högre än 1, berörs inte våningsantal i exploateringsgraden.

Planområdet omfattar cirka 13 770 kvadratmeter varav 700 kvadratmeter får förse med byggnad enligt detaljplaneförslaget. Bebyggs allt som tillåts enligt detaljplanen innebär det en exploateringsgrad på under 0,1, vilket är en låg exploateringsgrad. Anledningen till att exploateringsgraden är så pass låg är flertalet aspekter som måste tillgodoses inom planområdet. Den främsta aspekten är att dagvattenledningarna är överbelastade vilket har inneburit att inga nya ytor får hårdgöras. Vidare finns det flertalet servitut, ledningar och andra delar av

planområdet som inte lämpar sig för uppförandet av byggnad. Parkeringsfrågan är även en aspekt som ska vara möjligt att lösa inom det idag hårdgjorda området. Det parkeringsbehov som finns för de boende på fastigheten måste således vara möjligt att ordna i enlighet med gällande parkeringspolicy. Det innebär, med i dag gällande policy, att det måste finnas möjlighet att uppföra parkering för både de befintliga och de nya boende på fastigheten.

Utformning & volymer



Illustration 2. visar på en möjlig placering av byggnaden samt hur hög/stor den skulle kunna bli. Hur byggnaden faktiskt kommer se ut är upp till fastighetsägaren i bygglovet att bestämma. I enlighet med detaljplaneförslaget finns möjligheterna att uppföra en eller fler byggnader som totalt upptar 700 kvm byggnadsarea i en nockhöjd om 23 meter. En reglering av nockhöjd på 23 meter möjliggör för att en byggnad om cirka sex våningar skulle kunna uppföras. Av planområdet tillåts det maximalt att 700 kvadratmeter av marken får förses med byggnad, det vill säga byggnadsarean, för både huvudbyggnader och komplementbyggnader likt garage och uthus, maximalt får uppta denna area. På fastigheten finns sedan tidigare två garagelängor om 140 kvadratmeter per länga, vilket medför att det får uppföras 420 kvadratmeter ny bebyggelse på marken inom planområdet om de båda garagelängorna bevaras eller 700 kvadratmeter om de rivs. Garagelängornas varande eller icke-varande är en fråga för den enskilde fastighetsägaren.

Den föreslagna regleringen medför att skuggkastningen blir begränsad samt att påverkan på de vyer som finns mot Mösseberg blir begränsad.

Skuggning

Skuggkastningen från ny och befintlig bebyggelse är olika utmärkande beroende av tid på året och dygnet. Mitt på dagen en sommardag kommer skuggkastningen vara obefintlig medan på kvällen vintertid kommer påverkan i teorin vara mer utmärkande. Den byggnad som är belägen på den angränsande fastigheten söder om planområdet kommer inte skuggkasta den nya bebyggelsen nämnvärt.

Den byggnation som denna detaljplan tillåter kommer endast påverka byggnationen på fastigheten och parkområdet norr om det område som får förses med byggnad. Påverkan kommer precis som ovan nämnt vara beroende av tid på dygnet och tid på året. Idag gällande riktlinjer för bostäder om fem timmars sol i bostaden under vår- och höstdagjämning bedöms emellertid uppfyllas både för ny och befintlig bebyggelse, och det oavsett den nya bebyggelsens utformning.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

Det finns mycket goda möjligheter för både gående och cyklister att ta sig till och från planområdet. Planområdet angränsar till Danska vägen i öst varvid det finns gång- och cykelväg som förbinder centralare delar med sjukhuset och nordvästra Falköping. Väster om planområdet finns en gångväg som går mellan Bergsliden och sjukhusområdet. Gångvägen strax väster om planområdet ingår i FYA-slingan; Berget (FYA står för follow your art och är ett kulturprojekt i kommunal regi).



Bild 12. Planområdet markerat i rött. Gång och cykelvägarna är markerade i svart.

Biltrafik

Planområdet angränsar Danska vägen som är en huvudgata i den västra och nordvästra delen av Falköping stad. Danska vägen är, för att vara en huvudgata, lågtrafikerad med årsdygnstrafik (ÅDT) på 3466 med 5 % tungtrafik (mätningen är gjord i höjd med sjukhuset). Närheten och tillgängligheten till Danska vägen innebär att det finns en närhet till bland annat Skaravägen (länsväg 184) och från den även riksväg 46.



Bild 13. Planområdet är markerat i rött. Danska vägen markerat i svart. Det är huvudgatan i området. Åt sydöst, (neråt) utanför bilden, finns järnvägsstationen och norrut, (uppåt) utanför bilden, finns Skaravägen (länsväg 184).

Kollektivtrafik

Längs Danska vägen finns två busshållplatser, hållplats Bergsliden (100 m söder om planområdet) samt hållplats Falköping sjukhuset (150 m norr om planområdet). Vid dessa hållplatser stannar lokalbusslinje 1 samt regionsbusslinjerna 203, 300, 310 samt 313. Busslinje 1 går mellan hållplatserna Sjukhusentrén och Centrum och avgår var tjugonde minut under vardagar. Busslinjerna 203 (Falköping – Skara), 300 (Falköping – Skövde), 310 (Falköping – Borgunda) och 313 (Varnhem – Falköping) avgår ungefär var sextionde minut. Det innebär att det idag är möjligt att ta sig till och från planområdet med kollektivtrafik.

Mellan planområdet och Falköping station är det ungefär 900 meter. Från Falköping station avgår tåg till flertalet runtomliggande orter och kommuner.



Bild 14. Planområde markerat i rött. Busslinjedragningarna är markerat i svart, busshållplatserna är markerade med symbol. Utanför bilden mot sydöst ligger järnvägsstationen.

Parkeringsplatser

Inom planområdet finns idag en parkeringsplats samt två garagelängor. Parkeringsplatserna i fråga har som syfte att tillgodose de boende i det hus som idag finns på fastigheten.

Totalt på fastigheten finns det 126 parkeringsplatser för bil, varav 18 i de två garagelängorna, som ska tillgodose de boendes parkeringsbehov. Utöver dessa parkeringsplatser finns det en parkering med 18 bilparkeringsplatser som ska tillgodose det parkeringsbehov som förskoleverksamheten på fastigheten alstrar. Antalet cykelparkeringar som idag finns på fastigheten har inte undersökts.

I enlighet med gällande parkeringsnorm, fastställd av Kommunfullmäktige 25 juni 2018 § 107, så finns det ett parkeringsbehov av 47 parkeringsplatser för bil och 151 cykelparkeringar för de som idag bor i fastighetens befintliga 52 lägenheter. Det innebär att det idag finns ett överskott av parkeringsplatser för bil enligt parkeringspolicyn. Under platsbesök har det visat sig att flertalet parkeringsplatser för bil inte används vilket ytterligare pekar på att överskottet av parkeringsplatser är ett faktum. Platsbesöket visade inga problem med cykelparkering.

Under arbetstider på vardagar, då de boende kan antas använda sina bilar, är parkeringarna välanvända medan det under kvällstid, då de boende kan antas vara hemma, endast är det ett par bilar parkerade. Det visar på att parkeringsplatserna används av andra än de boende.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Den gångväg som idag finns på fastigheten (strax väster om planområdet) kommer inte påverkas av denna detaljplan. Likaså kommer inte cykel- och gångvägen längs Danska vägen påverkas av planförslaget. Det finns goda möjligheter för de framtida boende att ta sig till och från bostaden till fots eller med cykel vilket är bra både sett till minskade utsläpp, från exempelvis transporter med bil, och till folkhälsa.

Biltrafik

Då planförslaget syftar till att uppföra fler bostäder kan det antas bli fler som äger bil som bor i området. Det kommer innebära att trafikmängden kan antas öka med den mängd trafik de boende innebär. I samband med att parkeringsplatserna inom planområdet, som idag till stor del används av andra än boende på fastigheten, försvinner kan trafiken från obehöriga dit antas minska. Trafiken inom planområdet bedöms därför förbli den samma under vardagar samt innebära en liten ökning under helgerna jämfört med dagens förhållande. Detta då parkeringsplatserna idag främst används på vardagar medan de boende kommer använda platserna alla dagar i veckan.

Trafiken längs Danska vägen kan antas öka marginellt till följd av detta planförslag. De som idag använder parkeringen kommer fortfarande röra sig till närområdet men parkera på någon annan plats vilket innebär att deras trafikarbete kommer kvarstå. De nya boende kommer också röra sig till och från området vilket innebär att den totala trafikmängden kommer öka. Trafikökningen kan antas öka med den mängd trafik de nya boende innebär, vilket bedöms vara begränsad.

Kollektivtrafik

Exploatören syftar till att uppföra smålägenheter som riktar sig till studenter och förstagångs flyttande, det vill säga grupper som är överrepresenterade i kollektivtrafiksstatistiken. Planförslaget kommer således bidra till ett större kundunderlag för kollektivtrafiken. Det finns idag goda möjligheter för de nya boende att utträta sina resor med kollektivtrafiken. Komplettering av det befintliga kollektivtrafikutbudet i samband med detaljplanens genomförande bedöms inte vara nödvändigt. I framtiden kan det komma att finnas motiv för ökning av kapacitet och turtäthet för kollektivtrafiken i området.

Parkeringsplatser

På fastigheten finns idag ett parkeringsbehov, från de befintliga boende. Detta behov tillgodoses med de parkeringsplatser som finns inom aktuellt planområde. Detta behov kommer även i framtiden behöva tillgodoses. Likaså kommer de boende som denna detaljplan möjliggör för att innebära ett ökat behov av parkering jämfört med idag. I enlighet med Parkeringspolicy och parkeringsnormen som gäller för Falköpings kommun ska parkeringsplatser kunna lösas på den enskilda fastigheten. I enlighet med parkeringspolicyn och parkeringsnormen bedöms parkeringsbehovet på fastigheten resultera i antalet parkeringsplatser enligt:

Boende	P-tal boende (bil)	P-tal besökande (bil)	P-tal boende (cykel)	P-tal besökande (cykel)
Flerbostadshus, per 1000 m ²	8,8	1,1	28,3	3,3
Flerbostadshus, per bostad	0,8	0,1	2,6	0,3
Student- och ungdomslägenheter, per 1000 m ²	9,8	2	33	6
Student- och ungdomslägenheter, per bostad	0,5	0,1	1,7	0,3

Tabell 1. Tabell med utdrag från Parkeringspolicy och parkeringsnorm för Falköpings kommun, antagen av Kommunfullmäktige 25 juni 2018 § 107.

Skulle hela byggrätten, som denna detaljplan tillåter, utnyttjas skulle det tillkomma ett parkeringsbehov av 42 bilparkeringar och 134 cykelparkeringar. Skulle endast ett lägenhetsantal på 40 student- och ungdomslägenheter byggas skulle det resultera i ett parkeringsbehov av 24 bilparkeringsplatser och 80 cykelparkeringar, vilket skulle innebära att det fortsatt finns ett överskott av parkeringsplatser. Till dessa siffror tillkommer det tidigare nämnda parkeringsbehov som de boende i det befintliga huset innebär om 47 bilparkeringar och 151 cykelparkeringar. I enlighet med parkeringspolicyn ska samtliga parkeringar lösas inom den enskilda fastigheten. På fastigheten och inom planområdet finnas det fortsatt goda möjligheter att använda befintliga parkeringsytor för att även efter detaljplanens genomförande uppfylla parkeringsbehovet enligt gällande parkeringspolicy.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Parkområden

Stora delar av fastigheten är en del av den tidigare sjukhusparken. Grönområdet är i enlighet med detaljplanen från 1998 planlagt för bostäder men omfattas till fullo av prickmark. Det innebär att inget får byggas här och marken kan därför uppfattas fortfarande vara en del av den tidigare parken. Det innebär att avståndet till parkområde blir noll. Ytterligare parkområden i form av Mössebergsparken (cirka 250 meter åt söder) och Mössebergsdjurpark (cirka 400 meter åt väst) ligger i närheten av planområdet.

Naturområden

I väst angränsar fastigheten till Mösseberg. Den bergssluttning som vetter mot planområdet omfattas av naturreservatet Mössebergs östsluttning. Naturreservatet har mycket höga naturvärden som främst är kopplade till de ädellövskogar som finns här. Då ädelträden som finns i naturreservatet är av stort värde innefattas delar av berget även av art- och habitatdirektivet Natura 2000.

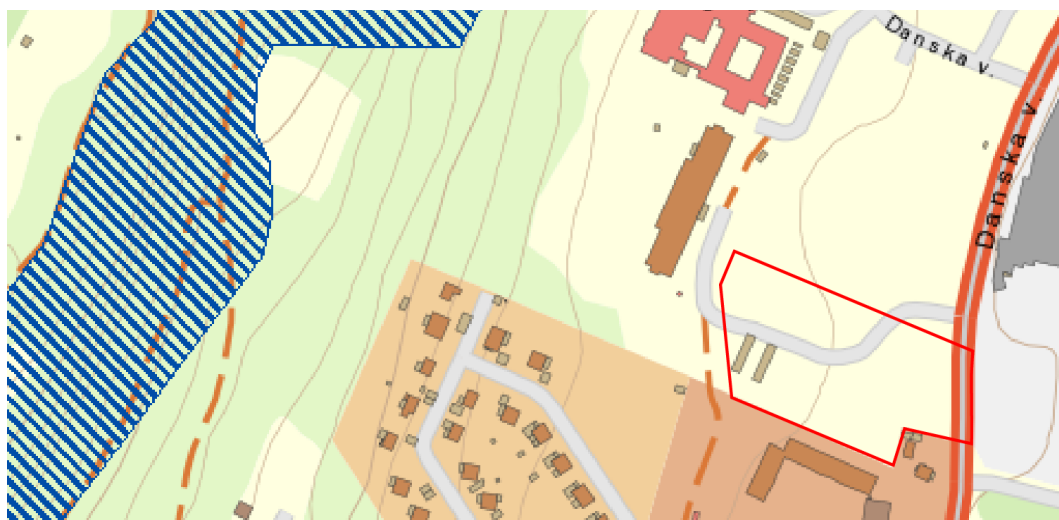


Bild 15. Natura 2000 område i blått och planområdesgräns i rött. Avståndet mellan planområdet och Natura 2000-området är cirka 250 meter. Kartgrund från Naturvårdsverket.

Lek & rekreation

På fastigheten finns det inhägnade förskolelekplatser. Det finns flera lekplatser i närheten i de omkringliggande bostadsområdena. Strax väster om planområdet finns Mösseberg. På Mösseberg finns det flertalet möjligheter till rekreation, främst i form av motion- och skidspår. Utöver de spår som finns för promenad, cykling och skidåkning finns Falköpings djurpark uppe på Mösseberg. I djurparken finns det, utöver djuren, två allmänna lekplatser varav en är tillgänglighetsanpassad.

Friyta

Närmsta friyta finns på fastigheten och delvis inom planområdet.

Avstånd till närmsta grönyta

Grönytor är viktigt att bevara för kommande generationer och för att alla medborgare ska ha tillgång till stadsnära natur och grönska. Att hushålla med mark, vatten och andra resurser är viktigt för bland annat att uppnå miljömålet god bebyggd miljö. Målet avser bland annat att natur- och kulturvärden ska tas tillvara på och utvecklas samt att bebyggelse ska uppföras på ett ansvarsfullt sätt avseende ianspråktagande av mark och konstruktion. Detta för att alla ska ha möjligheter att leva i en god och hälsosam miljö nu och i framtiden. Att bevara grönytor, parker och natur är även viktigt för människors trevnad såväl som för den biologiska mångfalden. Att det finns grönytor i närheten bidrar även till främjandet av rörelse och rekreation vilket är av stor vikt för allmänhälsan. Forskning visar på att ett avstånd på 300 meter är gränsen för vad människor är beredda att gå till grönområden för att människor ska använda dessa ofta.

Då planområdet idag delvis är en del av friytan som finns på fastigheten är avståndet till grönyta noll. Avståndet till Mösseberg, och de rekreationsmöjligheter som där finns, är cirka 200 meter. Mössebergsparken finns delvis inom en 300 meters radie från planområdet. Det finns alltså flera grönområdet med marginal inom det avstånd som forskningen menar är ett gränsvärde för avstånd till grönyta.

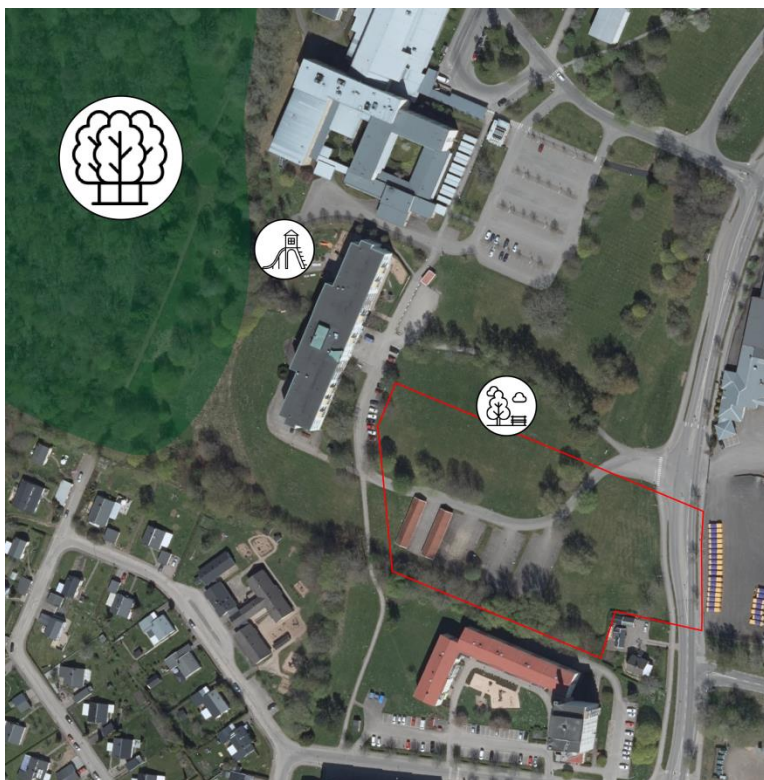


Bild 16. Planområdet är markerat i rött. Avståndet till närmsta: park – noll, lekplats – mindre än 50 meter, natur – cirka 100 meter.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett tyskt planeringsverktyg som kan användas för att minimera hårdgörandet av ytor. Verktöget utgår ifrån fastighetens storlek samt vad det finns för växlighet och hur mycket av marken som är hårdgjord. Hög nivå av hårdgörning ger en lägre faktor, vilket kan ses som negativt, medan växlighet i form av gräs, träd och buskar bidrar till en högre faktor. Det är tjocklek, omfattning och storlek på växligheten som är avgörande för vilken faktor som den specifika växligheten ger.

Planområdet är idag delvis asfalterad, främst längs den väg som går från Danska vägen upp till den befintliga byggnaden på fastigheten, parkeringsplatserna inom planområdet samt de två garagelängor som finns. Utformningen av planområdet som det ser ut idag ger en grönytefaktor på 1,02. Detta då det finns stora areor som inte är hårdgjorda och det finns gott om träd och buskar som kompenserar för den del av planområdet som är hårdgjord, det vill säga parkeringen och vägen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. Människorna får nytta av dessa tjänster och produkter antingen direkt, exempelvis genom syre att andas som kommer från fotosyntesen eller indirekt genom jordbruksdriften som ger oss livsmedel.

I de delar av planområdet som inte är parkering finns det flertalet träd. Träden bidrar med syrebildning samt förskönar närområdet. Delar av träden är belägna invid den södra planområdesgräsen där det även finns en stenmur som till stor del skuggas av närliggande byggnation. Träden och stenvuren bidrar till den biologiska mångfalden. Att det finns ett friskt insektsliv skapar bland annat goda möjligheter för växter att pollineras. Att växligheten har förutsättningar för att växa kan innebära flera goda effekter däribland förskönande blommor samt syre att andas. Inom planområdet bidrar artrikedomen främst till försköning och en upplevd lugnande effekt. Växligheten inom planområdet bidrar även till att det finns syre att andas vilka båda är av värde för både människor och djur.

Planområdet är idag endast hårdgjort på den del som är försedd med väg och parkering vilket innebär att det finns goda förutsättningar för infiltrationen av dagvatten på icke hårdgjorda ytor. När stora ytor är hårdgjorda kan det innebära att vatten inte har någonstans att ta vägen vilket kan resultera i att området i värsta fall översvämmas. Stora mängder vatten på en beväxt yta kan i värsta fall leda till att växligheten dränks och därigenom dör vilket främst blir en konsekvens när stora ytor hårdgörs. Mark som inte är hårdgjord kan således ses om en ekosystemtjänst då det bidrar till förhindrandet av översvämningar. Det finns idag ingen risk att planområdet skulle översvämmas men skulle mycket stora ytor hårdgöras ökar risken. Påverkan en stor mängd hårdgörande hade även föranlett problem längre ner i ledningssystemet med översvämningar i mer låglänta områden.

Den växtlighet som finns inom planområdet bidrar även den till minskandet av risken för översvämning. Växtligheten och träden som finns inom planområdet är viktiga för områdets karaktär samt bidrar till spridningsmöjligheter för flora och fauna. En rik flora och fauna är som tidigare nämnt viktigt för pollinering och för syreframställning.

Grönskan inom planområdet skapar även möjligheter till rörelse och rekreation. Rekreation är av stor vikt för folkhälsan.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka runtomkringliggande parkområden. Det parkområde som finns inom planområdet är förlagt på kvartersmark och får inte bebyggas eller hårdgöras. Då bebyggelsen kommer ske i princip intill parkområdet som finns på fastigheten kan det antas bli påverkat av fler personer i rörelse inom området. Skuggkastning från den nya bebyggelsen kommer ske över grönområdet, skuggkastningens påverkan bedöms vara liten. Det bedöms således fortfarande finnas goda förutsättningar för att tillräckligt med solljus ska nå grönskan även efter detaljplanens genomförande.

Naturområden

Naturområden i närheten kommer inte påverkas av planförslaget. Som en följd av att det är fler som bor i närheten av berget kan det antas bli fler som rör sig på Mösseberg. Påverkan de nya boende kommer innebära bedöms vara obetydlig.

Sett till flora och fauna i närliggande naturområde bedöms påverkan även där vara obetydlig. I enlighet med undersökningen om betydande miljöpåverkan påträffades flertalet arter som födosökte inom planområdet. Arterna i fråga kommer behöva hitta alternativa platser att födosöka i samband med att detaljplanen förverkligas. Naturområdena i närheten är en möjlig plats för födosökan.

Lek & rekreation

Planförslaget kommer inte påverka befintliga möjligheter till lek och rekreation. Det bedöms inte finnas motiv för att uppföra lekplats inom planområdet.

Friyta

Den friyta som finns inom planområdet idag kommer finnas kvar. Arean friyta kommer inte förändras till följd av detaljplanens genomförande. Det kommer som en följd av denna detaljplan bli fler boende i närområdet som kommer dela på denna friyta, vilket innebär att yta per person kommer minska. Det bedöms fortsatt finnas gott om friyta.

Avstånd till närmsta grönyta

Avståndet till närmsta grönyta kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Grönytefaktor

I samband med detaljplanens förverkligande kommer ingen ny mark behövas hårdgöras. Vilket innebär att grönytefaktorn inte kommer påverkas.

Ekosystemtjänster

Träden, som är viktiga i fler hänseenden, är i enlighet med den tidigare detaljplanen från 1998 bevarandereglerade. Naturvärdesinventeringen visade på att det inte fanns några naturvärdesklassade objekt inom planområdet. Den allé som finns inom planområdet omfattas av det generella biotopsskyddet. Det finns värden i att bevara träd för deras positiva inverkan på ekosystemtjänster. Det bedöms dock inte finnas motiv till att reglera bevarandet av träden i planförslaget, annat än de träd som omfattas av allén. Det innebär att träd kan komma att tas ner i samband med att platsen exploateras.

Påverkan på möjligheterna för infiltration av dagvatten i marken bedöms inte påverkas av detaljplanens förverkligade då det inte kommer hårdgöras fler ytor. Områdena runt det område som får förses med byggnad tillåts endast hårdgörande med material som har en avrinningskoefficient som är lägre än 0,7 (se 2.10 *Plankarta och planbestämmelser* för exempel på material). Det skulle innebära att exempelvis grusade gångar och umgängesytor skulle kunna uppföras. Påverkan det skulle innebära på möjligheterna till infiltration bedöms vara icke nämnvärda. Likaså kommer en sådan hårdgöring inte innebära för stor belastning på dagvattennätet.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närheten av planområdet finns förskola, matbutik och sjukhus. Samtliga av dessa platser är mötesfrämjande. Det grönområde som finns inom planområdet är även det mötesfrämjande. Grönområdet bidrar även till möjligheter för rekreation. Rekreationsmöjligheter och naturupplevelser kan även upplevas på intilliggande Mösseberg.

Boendeformerna i närheten av planområdet karaktäriseras av flerbostadshus närmst planområdet samt villabebyggelsen som också finns i närheten av planområdet. I nära anslutning till planområdet finns även ett industri- och sjukhusområde.

Till och från planområdet finns det goda kommunikationer. Det går både att gå och cykla från planområde till de mer centrala delarna av staden. För de som inte kan cykla eller gå finns kollektivtrafik ut med Danska vägen. Det innebär följaktligen att personer som ska ta sig till och från planområdet inte tvunget behöver ha bil, och planområdet blir därigenom tillgänglig för alla.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen kommer innebära att det blir fler boende i närområdet och i Falköping som stort. Då boendeformen är tänkt att vara för studenter och förstagångsflyttande kan utbudet av boendeformer bedömmas bli breddat. Det bidrar till området blir mindre boendesegregerat vilket är positivt ut social hållbarhetssynpunkt.

Att det finns kvar friyta i form av grönområde är även det positivt. Grönytan kan komma att vara mötesfrämjande då det här finns möjlighet för de boende på fastigheten och i närområdet att umgås.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmur

I planområdets södra kant finns en stenmur som delvis är beväxt med sly. Stenmurar är generellt viktiga ur flera hänseenden. Dels bidrar stenmurar till ökad förståelsen av markens tidigare organisation och indelning men stenmurar bidrar även till att skapa förutsättningar för biologiska mångfalden. Biologisk mångfald uppnås då stenmurar är perfekta boplatser för många lav-, krälararter samt insekter. Stenmurar i jordbruksmark är de som kan anses vara viktigast och omfattas därför av det generella biotopsskyddet. Denna stenmur är inte biotopskyddad då den inte gränsar till jordbruksmark, det vill säga att dispensansökan inte måste lämnas för att flytta den. Bara för att en stenmur inte är biotopskyddad behöver det inte innebära att den inte är värd att bevara. Stenmuren bidrar på flera olika sätt till den biologiska mångfalden, främst då de är boplatser för många arter och underlättar spridningen för andra arter.



Bild 17. Bild av stenmuren som finns i planområdesgränsen.



Bild 18. Planområdet markerat i rött. Stenmurens utbredning i vitt. Det finns i höjd med gångstigen ett brått som gör det möjligt att använda gångvägen.

Skyddade arter

Det finns data som visar på att det passerar flertalet fågelarter genom området. Fågelarterna; brunglada, bivråk, nötkråka, kungsfågel, havsörn, gråtrut, mindre hackspett, stare, gröngöling, hussvala, sädgås, tornseglare, gulspurv, fjällvråk, vinterhämsling har registrerats i området. Samtliga exemplar har varit passerande eller födosökande. Naturvärdesinventeringen visade på att det inte fanns några skyddsvärda arter inom planområdet.

Fornlämningar

Finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Allé

Inom planområdet finns en allé. Allén i fråga omfattas av det generella biotopsskyddet och består av tre lönnar och två lindar. Lönnarna är en aning grövre än lindarna och mäter 60-70 cm i diameter. Lindarna mäter knappa 50 cm i diameter. På stammarna växer flertalet mossor och lavar.



Bild 19. Foto av allén som finns inom planområdet. I förgrunden syns den infartsväg som finns till parkeringen och i bakgrunden den befintliga byggnaden på fastigheten.



Bild 20. Planområdesgränsen markerat i rött. Allén utbredning i vitt.

Planförslag & konsekvenser

Stenmur

Stenmuren som finns i planområdets södra kant innefattas inte av det generella biotopsskyddet. Då stenmuren inte omfattas av det generella biotopsskyddet behövs det inte sökas dispens för att flytta eller ta bort den. Stenmuren är lokaliserad i planområdesgränsen i syd. Detta område omfattas av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad, vidare skydd bedöms inte vara motiverat med murens lokalisering och kvalitet i åtanke.

Skyddade arter

Planområdet har i samråd med kommunekolog bedömts vara av väldigt lågt intresse för ovan presenterade arterna. Något som även bekräftats i genomförd naturvärdesinventering där inga skyddade arter påträffades. Det kommer bli fler boende inom planområdet vilket kommer medföra att det är fler människor i rörelse i området. Då arterna framförallt passerar förbi eller födosöker inom planområdet bedöms det finnas andra områden i närheten av planområdet som är av större vikt för arternas fortlevnad.

Fornlämningar

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

Allé

Allén är skyddad i planförslaget. Ett område runt allén har i planförslaget tillförts för att bevara den. Det område inom vilket det är tillåtet att bebygga börjar elva meter från allén vilket innebär att byggnad inte får placeras inom elva meters radie från träden. Att elva meters säkerhetsavstånd finns mellan byggnation och allé innebär att planförslagets regleringar uppfyller gällande riktlinjer som menar att ett säkerhetsavstånd på femton gånger stamdiametern behöver hållas för att säkerställa att trädets rötter inte påverkas av byggnationen. Viktigt vid exploatering är dock att beakta användandet av tunga maskiner i närheten av allén då dessa också kan påverka trädens rötter negativt.

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

På fastigheten, utanför planområdet, finns redan idag en byggnad som används för bostadsändamål och de ledningar som kan tänkas behövas för bostadsändamål finns således indragna på fastigheten. Det finns inom planområdet ledningar som passerar genom fastigheten i nord-sydligriktning samt en ledning som löper i väst-östligriktning längs med parkeringsytans, som finns inom planområdet, södra kant.

Ledningen som går i väst-östligriktning är en PV 95 ledning som går från Danska vägen, invid det område som får bebyggas, upp till det befintliga huset på fastigheten. Det vill säga att det endast är huset på fastigheten som blir försörjt av ledningen. Ledningen är en större

kopparledning som försörjer det befintliga huset med tele. Det finns idag kunder i bostadshuset som är anslutna till ADSL-nätet genom denna ledning. Det finns även genom planområdet VA-ledningar som går upp till fastigheten.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. På fastigheten finns redan idag en byggnad som används för bostäder och de ledningar som kan tänkas behövas finns således indragna på fastigheten. Kapaciteten på de ledningar och de serviser som försörjer fastigheten med dricksvatten och hanterar spillvatten är tillräckliga för att bemöta det behov som bedöms komma av detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten, exempelvis regn, snö och hagel samt vatten som rinner av väggar, byggnadstak, parkeringsytor med flera. I området finns stora grönytor som idag infiltrerar dagvatten, det vill säga att dagvattnet rinner ner i marken. Fastigheten Trollet 14 är även ansluten till kommunens dagvattennät. Dagvattennätet är dock hårt belastat i området och är under upprustning men detta är en kostsam och tidskrävande process. Att rusta upp den aktuella ledningen till dagens standard skulle innebära en kostnad på cirka 20 miljoner kronor. Kommunen har planer på att rusta upp denna dagvattenledning i framtiden, men det är i dagsläget osäkert när detta kan ske.

Ett hårt belastat dagvattennät medför större risk för översvämningar än ett mindre belastat dagvattennät. Att hårdgöra stora ytor på fastigheter och därmed öka belastningen på dagvattennätet kan således resultera i översvämningar. Översvämningar behöver inte visa sig i närheten av det område där det nya vattnet tillförs utan översvämningarna kan visa sig längre ner i dagvattennätet. Trollet 14 är en av de första fastigheterna som ansluter till en dagvattenledning som går från Bergsliden ungefär ner till Falköping station. För att inte förorsaka en hög översvämningrisk längs denna sträcka är det alltså inte lämpligt att hårdgöra stora ytor inom planområdet.

På stora delar av planområdet infiltreras dagvatten idag direkt i marken. Det parkeringsområde som finns inom planområdet är anslutet till dagvattennätet. Området slutar lätt från väst mot öst. Det innebär att det finns en möjlighet att dagvatten som härstammar från utanför planområdet passerar genom planområdet. Mängden dagvatten som rinner genom planområdet bedöms vara begränsad till följd av infiltrationen som idag sker över de öppna grönytor. Det finns även ett större antal träd som finns inom planområdet och dess närhet.

Större parkeringar (och terminalområden) innebär i enlighet kommunens dagvattenstrategi en måttlig till hög föroreningshalt. Det innebär att parkeringen inom planområdet skulle kunna ge upphov till föroreningar i området. Med avseende på parkeringens storlek och låga nyttjandegrad kan den antas ge upphov till, den lägre graden, måttliga föroreningshalter. Följderna av föroreningar från dagvatten kan bli att flora och fauna blir påverkade negativt. Föroreningar behöver inte enbart komma från trafik utan kan även komma från verksamheter och deras utsläpp. Inom planområdet finns inga verksamheter som ger upphov till utsläpp, det finns inte heller några kända problem idag med föroreningar inom området.

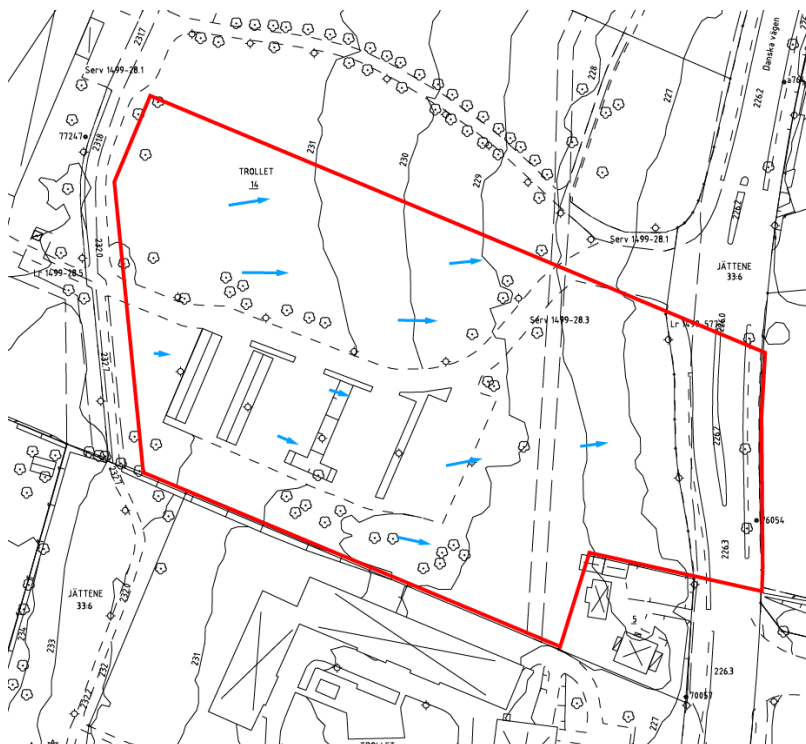


Bild 21. Planområdesgränsen markerat i rött. De blåa pilarna symboliserar den riktning dagvattnet, som inte infiltreras på platsen, rinner.

Avfall

I Falköping finns hämtning av hushållssopor. Annat avfall hänvisas till kommunens återvinningscentral. Kommunens avfallsplan ska följas.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Planförslaget antas inte påverka elledningar och elektroniska kommunikationer. Vid genomförandet av detaljplanen kommer bostäderna att kopplas på de befintliga ledningarna. De ledningar som är lokaliserad invid det område som får bebyggas försörjer fastigheten. Då det är ledningar som endast försörjer fastigheten har ledningarna inte förlagts med skydd i planförslaget. Om exploatören planerar att bebygga där ledningarna löper bör ledningarnas funktion säkerställas även efter byggnation. Funktionsfrågan och frågan eventuell omlokalisering är en fråga mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget kommer innebära en belastning på ledningarna, dock inte en belastning över vad som är möjligt i befintligt ledningsnät. Vid genomförandet av detaljplanen kommer bostäderna att kopplas på de befintliga ledningarna.

Dagvatten

Ledningsnätet är, som tidigare nämnt, hårt belastat. Sett till utformandet av denna detaljplan har det inneburit begränsningar av den nya byggnationens omfattning. Att höja kapaciteten på dagvattennätet i området i samband med denna detaljplan går inte att se som

samhällsekonomisk försvarbart. Detta då det skulle kosta kommunen 20 miljoner kronor för att i så fall möjliggöra för en enskild fastighetsägare att bygga ut sin enskilda fastighet. Ledningskapaciteten har således blivit en begränsande faktor i utformandet av denna plan.

Skulle mer dagvatten ledas till kommunens ledningar skulle översvämningsrisken höjas. Det har inneburit att planen reglerar vilken mark som får hårdgöras. Inom planområdet tillåts ingen ny mark hårdgöras, vilket innebär att dagvattenhanteringen blir i princip oförändrad. Infartsvägen och parkeringen, som idag är de enda hårdgjorda platserna, kommer även efter planens genomförande vara de enda hårdgjorda ytorna. Det finns ett parkeringsöverskott på fastigheten vilket innebär att det är möjligt att uppföra både hus och tillgodose parkeringsbehovet för hela fastigheten (nya och befintliga boende) inom den befintliga parkeringsytan. Risken för översvämning kommer således inte höjas till följd av genomförandet av denna plan.

Det finns idag inga problem med dagvattenhanteringen. Då planen inte kommer medföra någon direkt förändring av belastningen på dagvattennätet har det inte genomförts någon dagvattenutredning för området. Mark som idag används för infiltration kommer fortsatt kunna användas för detta då marken är försedd med skydd mot hårdgörning.

Sett till förorenat dagvatten bedöms planen innebära en liten förbättring av dagens förhållande. Yta som idag används för parkering kommer bebyggas med bostäder, vilket inte innebär förorening i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Det kommer dock vara ungefär samma antal fordon som använder den yta som fortsatt kommer vara parkering, vilket skulle kunna innebära att eventuella föroreningar samlas på en mindre yta. Att föroreningarna samlas höjer verkningsgraden av att installera exempelvis en oljeavskiljare. Installation av oljeavskiljare är inte något som går att regleras i detaljplan. Planen medger inte verksamheter eller industri vilket skulle kunna innebära utsläpp. Sammantaget antas ett förverkligande av detaljplaneförslaget innebära utsläpp från trafik av samma kvantitet som idag.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsregler.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

I närheten till planområdet finns ett närlivs, sjukhus och inom gångavstånd finns järnvägsstation samt en mataffär. Det finns i närområdet även djurpark och kurort med restaurang. I Falköping stad finns service som inte finns i direkt närhet till planområdet. På fastigheten och i närheten finns flera förskolor.

Planförslag & konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer inte medföra någon förändring av serviceutbudet. Detaljplanens genomförande kommer bidra till att befolkningen i Falköping växer och således kommer även kundunderlaget för servicen på orten öka. Samma gäller i det område planområdet är lokaliserat i – kundunderlaget för närliggande service kommer öka.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Radon

Berggrundskartan för Skaraborgslän visar på att planområdet ligger inom område med alunskiffer vilket generellt innebär att det finns risk för höga radonhalter.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns idag ingen känd risk för översvämning.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Inom planområdet finns ingen påvisad risk för ras, skred eller erosion.

Buller

Danska vägen är en huvudgata i området. På Danska vägen är årsdygnstrafiken (ÅDT) 3466 fordon per dygn med 5 % tungtrafik (mätningen är gjord i höjd med sjukhuset). För att ställa i relation är det på Järnväggsgatan 11 000 fordon årsmedeldygnstrafik (ÅDM) med 10% tungtrafik. Gatan är således lågtrafikerad. Cirka 500 meter från planområdet finns även järnväg med järnvägstrafik som ger upphov till buller. Påverkan från järnvägen bedöms dock vara försumbar.

På andra sidan Danska vägen ligger ett mindre verksamhetsområde. Verksamheten som ligger närmst planområdet (cirka 100 meter från det område som får förses med byggnad), på fastigheten Kattugglan 1, får i enlighet med verksamhetens miljötillstånd bedriva verksamheten under dygnets alla timmar. Verksamheten får som högst ge upphov till ljudnivåer på 50 dB under dagtid och momentana ljud på 55 dB under nattetid. De restriktioner som finns i miljötillståndet är i linje med de riktlinjer som idag finns för buller intill bostäder. Det finns även bostäder som är lokaliserade närmare än aktuellt planområde.

Specifik bullerutredning har inte gjorts.

Vibrationer

Vibrationer kan komma från Danska vägen, verksamhetsområdet samt från järnvägen men bedöms vara ringa i sitt slag.

Farligt gods

Danska vägen är inte utpekad som primärled för farligt gods, alltså kan frekvensen för transporter av farligt gods antas vara låg. Den verksamhet som finns öster om planområdet hanterar i enlighet med miljötillståndet vissa former av farligt avfall. Verksamheten arbetar med zink- och aluminiumlegeringar och transporter sköts av transportföretag som har tillstånd för hantering av ämne i fråga.

Markföroreningar

Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det ska ha funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken. Marken har ursprungligen använts för jordburksändamål, därefter för sjukhusändamål och har idag användningen bostadsändamål.

Lukt & luftföroreningar

På andra sidan Danska vägen finns en verksamhet som arbetar med zink och aluminiumlegeringar. Utsläpp från produktionen kommer främst från blästring, sprutförzinkning och lackering. Samtliga av dessa processer som genererar utsläpp utanför byggnaden har olika sorters filter för att inga luftföroreningar ska ske.

Nästan all trafik ger upphov till utsläpp, så även den trafik som passerar Danska vägen. Det finns idag inga problem att uppnå gällande miljö kvalitetsnorm för luftföroreningar i området.

Brandsäkerhet

Det föreligger ingen känd brandrisk inom planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Radon

Detaljplanen reglerar att byggnader ska uppföras radonsäkra. Inom områden som har förhöjda radonnivåer ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grund. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

Översvämningsrisk

Planförslaget innebär att mark som idag inte är hårdgjord i framtiden förblir icke hårdgjord. Det finns ingen nämndvärd känd risk för översvämnning och således bedöms det vid detaljplanens genomförande fortsatt inte finnas någon risk för översämning. Genom exempelvis anläggandet av en stenkista, parkeringar med armerat gräs istället för asfalt eller svackdicken kan risken ytterligare sänkas.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Det finns ingen känd risk för ras, skred eller erosion som skulle kunna påverka detaljplanens förverkligande. Planförslaget bedöms inte heller medföra någon förhöjning av risken för ras, skred eller erosion.

Buller

Planområdet antas inte påverkas av för höga bullernivåer med avseende på avståndet till både väg och närliggande verksamhetsområde. Vid produktionshöjning för närliggande verksamheter kommer riktlinjerna för buller i enlighet med miljö tillståndet fortsatt gälla tills ett nytt miljö tillstånd tas fram. Det innebär att verksamhetsområdet inte kommer ge upphov till buller som överstiger idag gällande riktlinjer för bostäder. De bostäder denna detaljplan medför bedöms inte påverka verksamhetsområdet, detta då gällande miljö tillstånd är i enlighet med gällande riktlinjer för bostäder. Det finns idag bostäder som är lokaliserade närmare verksamheterna än de bostäder som planeras till följd av denna detaljplan. Det innebär att vid en utökning av verksamheten som innebär att ett nytt miljö tillstånd måste tas fram kommer behöva

förhålla sig till de bostäderna som är närmst. Trafiken som passerar planområdet på Danska vägen bedöms inte påverka möjligheterna att idag gällande riktlinjer för buller intill bostäder ska överstigas. I enlighet med boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafik* kan buller från vägen antas uppnå en dygnsekvivalent ljudnivå om cirka 51 dBA vilket är inom de riktlinjer naturvårdsverket framhåller för trafikbuller. I denna beräkning ingår inte de bullerdämpande effekter den mjuka marken mellan väg och det område som tillåts förses med byggnation. Verksamhetsbuller tillåts enligt miljötillstånd för den närmsta verksamheten som högst uppnå ekvivalenta ljudnivåer om 50 dBA, vilket också är inom riktlinjerna för bostäder.

Vibrationer

Vibrationer från Danska vägen, verksamhetsområdet samt från järnvägen bedöms inte vara på sådan nivå att de påverkar planområdet. Bebyggelsen som detaljplanen medger bedöms inte innebära vibrationer.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods. Den hantering av farligt gods som sker i närheten ska i enlighet med miljötillståndet för den verksamhet som är närmst planområdet ske på så sätt att spill eller läckage inte ska orsaka påverkan på närområdet. Då den del av planområdet som får bebyggas som närmst ligger längre bort från verksamheten som hanterar farligt än annan bostadsbebyggelse och med 100 meters avstånd bedöms risk för påverkan inte föreligga.

Markföroreningar

Bostäderna som planförslaget tillåter bedöms inte påverka marken på något förorenande vis. Då det inte finns något som pekar på att området sedan tidigare är förorenat bedöms det inte finnas risk för markföroreningar som skulle påverka den framtida bostadsbyggnation, eller de boende, som planförslaget tillåter. Påträffas något miljöfarligt så ska det genast anmälas till Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Lukt & luftföroreningar

Utsläpp till luft från verksamhet kommer inte påverka planområdet. Danska vägen är som tidigare nämnts lågtrafikerad. Generellt för Falköping bedöms luftkvaliteten som god och innanför ramarna för gällande riktvärde för luftföroreningar. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att fortsatt hålla luftkvaliteten inom ramarna.

Brandsäkerhet

Till närmsta fastighetsgräns finns över 20 meter prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Det säkerställas att de krav som finns enligt förordningen BFS 2011:26 upprätthålls med råge.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

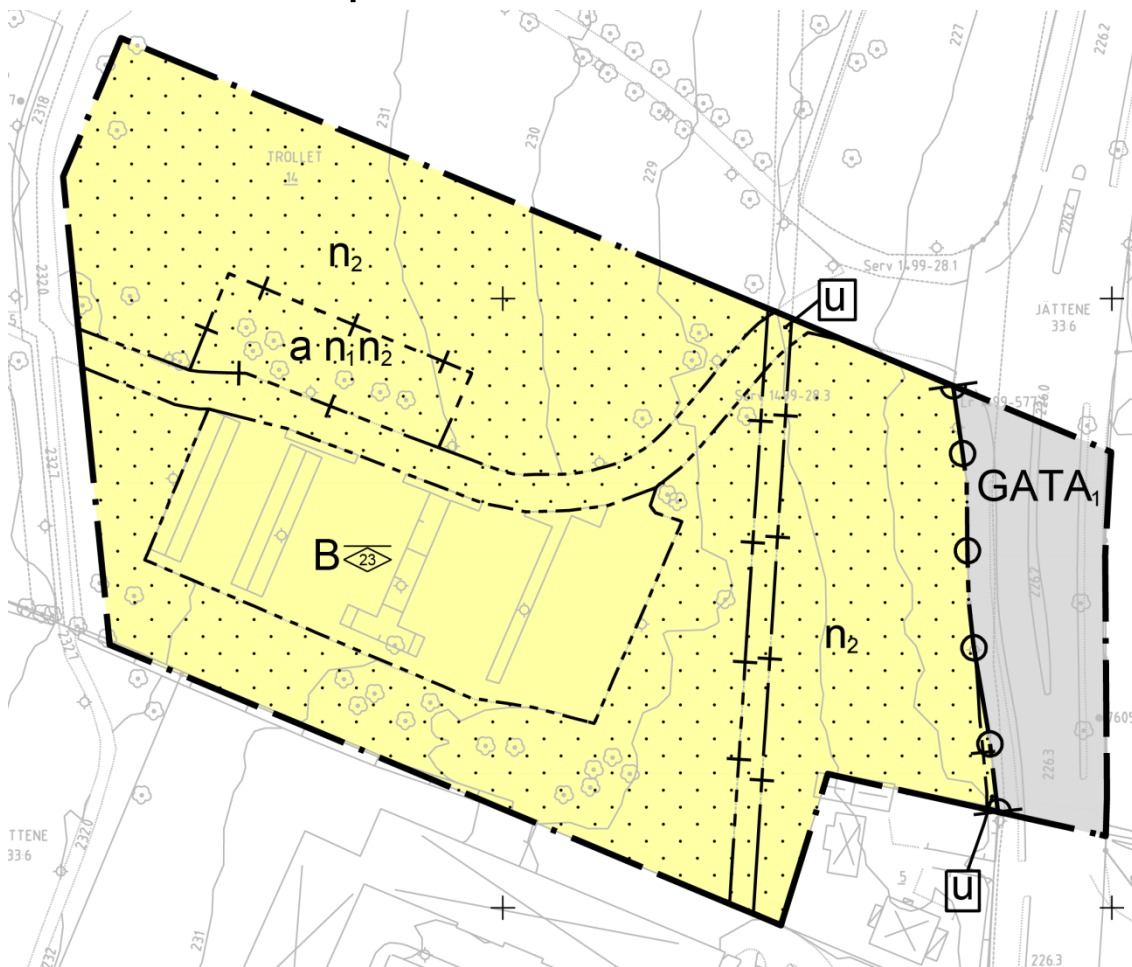


Bild 22. Urklipp från plankartan.

Gränsbeteckningar



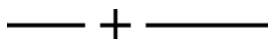
Planområdesgräns – den gräns som avgränsar det geografiska område för vilket en detaljplan gäller.



Användningsgräns – den gräns som skiljer två områden med olika användning åt. I detta fallet är linjen mellan mark för bostadsändamål och mark för gatuändamål.



Egenskapsgräns – den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (egenskapsbestämmelser).



Administrativ gräns – den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (administrativa bestämmelser).



Administrativ och egenskapsgräns – den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (administrativa och egenskapsbestämmelser). Denna gräns motsvarar att en egenskapsgräns och en administrativ gräns dragits i samma linje.

Användning av mark och vatten

GATA₁

Huvudgata – Området med användningen gata är mark för gatuändamål. Det vill säga att det kan vara en gata, gång och cykelväg, dike eller liknande som hör gatumarken till. Exempelvis är uppförandet av bostadsbyggnader på gatumark otillåtet då det inte hör gatumark till.

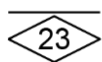
Danska vägen kommer inte påverkas av detaljplaneförslaget utan kommer vara kvar som tidigare. Anledningen till att gatumarken tagits med i planområdet är för att det ska vara möjligt att reglera att ingen körbarförbindelse får anordnas mellan området för bostadsändamål och Danska vägen likt den äldre detaljplanen från 1998.

B

Bostäder, flerbostadshus – planförslaget syftar till att tillåta bostäder i form av flerbostadshus av stadigvarande karaktär. Det användningsbestämmelsen reglerar är att det inom områden som omfattas av den aktuella användningen får endast denna användning förekomma. Det vill säga att exempelvis industrier inte kan uppföras på mark med användningen bostäder, och vice versa.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 700 kvadratmeter inom användningsområdet – Denna reglering innebär att det totalt får byggas 700 kvadratmeter på marken inom den yta som får förses med byggnad, antalet byggnader är således inte reglerat. Regleringen avser dock att alla byggnader, det vill säga både bostadshus och komplementbyggnader i form av exempelvis garage, tillsammans får som mest uppta 700 kvadratmeter byggnadsarea.



Högsta nockhöjd är 23 meter – Denna reglering innebär att som högst får de byggnader som byggs inom området vara 23 meter till takets högsta punkt. Skorstenar och andra anordningar tillåts sticka upp över takets högsta konstruktion. Regleringen om 23 meter medför att en byggnad om cirka sex våningar skulle kunna uppföras. Höjdregeringen är något lägre än höjden på närliggande punkthus och något högre än höjden på lamellhusen runt planområdet.

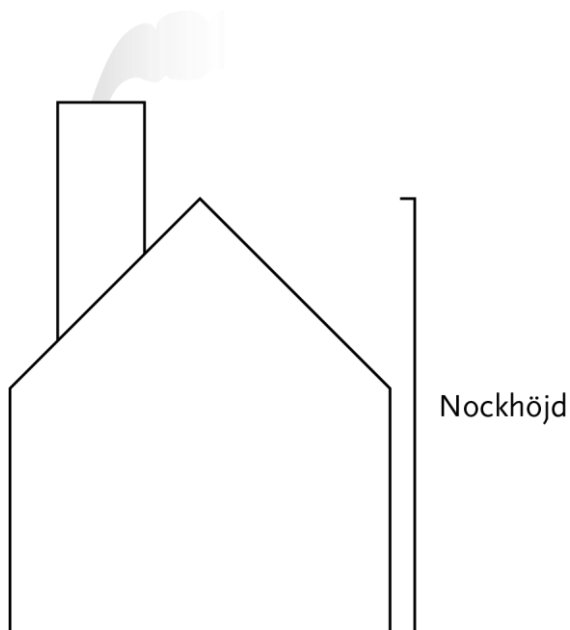
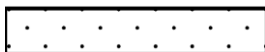


Bild 23. Bild som visar vad som avses med nockhöjd.



Marken får inte förses med byggnad (prickmark) – Denna reglering visar var det inte är tillåtet att uppföra byggnad inom planområdet. Prickad mark finns på all mark som inte får bebyggas, detta bidrar till insynsskydd samt att mark inte hårdgörs med byggnad. Parkområdet som finns inom planområdet är även försett med prickmark då parken är ett signum för området och således olämpligt att bebygga.

n₁

Allé ska bevaras – Denna reglering innebär att allén som finns inom planområdet bevaras. Allén är biotopsskyddad och ett viktigt inslag i parkmarken som finns. Träden som innefattas är de fem övre träden som står på rad inom det område där bestämmelsen finns.

Bestämmelsen tillåter dock gallring i form av träd som inte är vuxna. Enligt definition i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. är ett träd vuxet när de mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).

n₂

Markytan får inte hårdgöras – Denna reglering innebär att grönytor som finns på fastigheten inte får hårdgöras. Med hårdgöras menas det att marken beläggs med någon slags material som har en avrinningskoefficient på 0,7 eller högre. Tabellen nedan kan användas för att bedöma om ytan är hårdgjord:

Typ av yta	Avrinningskoefficient
Tak	0,9
Betong- och asfaltyta, berg i dagen i stark lutning	0,8
Stensatt yta med grusfogar	0,7
Grusväg, starkt lutande bergigt parkområde utan nämnvärd vegetation	0,4
Berg i dagen i inte alltför stark lutning	0,3
Gräsplan och grusad gång, obebyggd kvartersmark	0,2
Park med rik vegetation samt kuperad bergig skogsmark	0,1
Odlad mark, gräsyta, ängsmark m.m.	0-0,1
Flack tätbevuxen skogsmark	0-0,1

Bild 24. Tabell visar avrinningskoefficienten för olika former av yta, Svensk vatten 2004. Det är de rödmarkerade raderna som räknas som hårdgjord yta.

Ⓟ ○ · ○ Ⓧ

Körbar förbindelse får inte anordnas – Regleringen innebär att det inte får tillkomma någon körbar förbindelse, det vill säga utfart/infart, från området för bostadsändamål ut på gatumarken. Anledningen till att reglera förbud mot detta är att Danska vägen är en huvudled för den nordvästra delen av Falköping tätort och ska således ha god framkomlighet vilket påverkas av bland annat antalet utfarter som finns där. Vid en eventuell framtida styckning av fastigheten Trollet 14 ska utfartsfrågan lösas via avtal.

Byggnad ska uppföras radonsäkert – Denna reglering avser att förhindra skada från radonförekomst i marken. Berggrundskartan för Skaraborgslän visar på att planområdet ligger inom område med alunskiffer vilket generellt innebär att det finns risk för höga radonhalter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft – Denna reglering avser den tid (genomförandetid) som fastighetsägaren har garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren inte längre en garanterad rätt utan kommunen har då rätten att ändra alternativt upphäva detaljplanen.

a

Marklov krävs även för fällning av träd – Denna reglering avser att skydda allén som finns inom planområdet från att tas bort. Regleringen innebär att inom området närmst allén utökas lovpliktigheten. En ansökan ska göras om något av de träd som finns inom området med allé ska fällas eller ändras.

u

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – Denna regleringen avser att möjliggöra underhåll av de allmännyttiga ledningar som finns inom området.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12 §. För att kunna ta ställning till om planförslaget medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad till planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2018-10-11, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökningen är att frågor rörande påverkan på djurlivet inom planområdet, dagvattenhantering vid hårdgörande av stora ytor samt skyddsavstånd till industri behöver lyftas i planbeskrivningen.

Området har bedömts vara av lågt intresse för djurlivet men påverkan har beskrivits ovan under främst rubriken *Skyddade arter* men även under rubrikerna *Park- och vattenområden* samt *Naturområden*.

Den mängd parkeringsplatser som behövs har visat sig vara lägre än vad som förutsågs i undersökningen av miljöpåverkan i planarbetets startfas. Det innebär att mängden mark som antas hårdgöras minskat till noll. Delar av planområdet har även visats vara olämpliga att bebygga och således finns det stora ytor som har möjlighet att infiltrera dagvatten. Det finns även hinder som hindrar att mer mark ska kunna hårdgöras. Ytterligare beskrivning finns under rubriken *Dagvatten*.

Skyddsavstånd till industri behandlas under rubriken *Farligt gods* och med tanke på verksamhetens slag samt avståndet till det område av planområdet som får bebyggas bedöms det inte föreligga risk för påverkan.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen.

I närområdet finns inga utsläpp som skulle påverka luftkvaliteten inom planområdet. Utsläpp till luft som sker i närheten kommer från verksamheterna på andra sidan Danska vägen. Dessa verksamheter släpper inte ut förorenad luft vilket således inte kommer påverka planområdet.

Planförslaget bedöms påverka luftkvaliteten marginellt. Detta genom den trafik som rör sig genom eller till planområdet. Trafikökningen inom planområdet antas vara ytterst begränsad, påverkan beror till stor del av de boendes bilinnehav. Trafiken kommer även öka längs Danska

vägen men bedöms också vara begränsad. Trafikökningen antas vara ytterst begränsad både inom och utanför planområde. Sammantaget bedöms det inte föreligga risk för att inte uppnå gällande luftkvalitetsnorm, vidare bedöms planförslagets genomförande innebära en ytterst svag ökning av utsläpp. Utsläppsökningen står i förhållande till bilinnehavet hos de nya boende.

Ytvattenkvalitet

Det finns inga ytvatten i närheten av planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormen.

Grundvattenkvalitet

Planområdet ligger inom två grundvattenförekomster: Falköpings kalksten och Falköping-Skövde. Strax utanför planområdet finns även grundvattenförekomsten Mösseberg. Samtliga av de tre förekomsterna har god kvantitativ status och Falköping-Skövde och Mösseberg har god kemisk status. Falköpings kalksten har däremot en otillfredsställd kemisk status enligt VISS.

Inom planområdet finns det idag en parkering samt en väg. I enlighet med Dagvattenstrategi för Falköpings kommun, antagen av kommunfullmäktige 25 mars 2013 § 46, bedöms större parkeringar och vägar med över 8000 ÅDT vara måttligt till måttligt-höga förorenande. Vare sig vägen eller parkeringsområdet som finns inom planområdet är i närheten av dessa värden. Detaljplanen kommer medföra bostäder och bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk kvalitet för Falköping-kalksten. Likaså bedöms det inte föreligga risk för att försämra de andra två grundvattenförekomsterna. Helhetsbedömning av planförslaget är att de grundvattenförekomster som finns inom eller i närheten av planområdet inte kommer påverkas negativt av planförslagets genomförande.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård. I närheten av planområdet finns även ett natura 2000 område.

Kulturmiljövård

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet [R100]. Stora delar av kommunen, och hela Falköping tätort, omfattas av detta riksintresse. Riksintresset är två delar

I enlighet med kommunens kulturmiljöprogram från 2016 bedöms området som planområdet är beläget i vara av lokalt bevarandevärde, vilket är den lägsta klassningen. Området karakteriseras av den sjukhusbebyggelse som finns strax norr om planområdet. Sjukhuset uppfördes 1961 och har sedan dess byggts till och förändrats. Tillbyggnaderna har förändrat områdets karaktär men ett sjukhusområde karakteriseras av att det är i ständig förändring.

Planområdet är beläget på en redan i anspråkstaget fastighet strax söder om sjukhuset. Söder om planområdet finns flertalet flerfamiljbostäder. Dessa byggnader är både uppförda i form av lamellhus och punkthus vilket är i linje med den bebyggelse som detta planförslag avser. Då bebyggelsen som tillåts enligt denna plan är av mindre omfattning och i linje med vad som redan är finns i området bedöms påverkan vara minimal för upplevelsen av området.

Vyerna mot Mösseberg är även en aspekt av riksintresset. Den byggnation som denna detaljplan tillåter kommer inte förändra vyerna nämnvärt. Det område som planområdet är beläget i karaktäriseras sett från avstånd av ett antal punkthus i den för övrigt trädfyllda bergsslutningen. Således bedöms en uppstickande byggnad inte vara uppseendeväckande eller påverka riksintresset negativt. Skulle det istället bli ett lägre lamellhus så kommer det i princip inte synas, om ens överhuvudtaget, från ett längre avstånd med tanke på vegetation inom och runt om planområdet.

Natura 2000

Cirka 250 meter från planområdet åt väst finns Natura 2000 området Mössebergs östsluttning. Det som kännetecknar området är ädellövskogen med rik flora, ängsrester med kåltistel och tistelnyltrot. Natura 2000 området är reglerad mot bland annat: avverkning, uppförande av mast eller liknande byggnation, borring, markavvattning eller anläggande av väg.

Då planområdet är cirka 250 meter från Natura 2000 området och det idag finns flertalet byggnader i närheten av berget bedöms påverkan från den tillåtna bebyggelsen vara begränsa. Det kommer heller inte förekomma arbete i enlighet vad som avråds från i Natura 2000 beskrivningen.



Bild 25. Natura 2000 område i blått och planområdesgräns i rött. Avståndet mellan planområdet och Natura 2000-området är cirka 250 meter. Kartgrund från Naturvårdsverket.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 26 mars till 16 april 2019

Granskning: Andra kvartalet 2019

Antagande Fjärde kvartalet 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datumet då planen fått laga kraft. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för att exploatera området.

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet förekommer främst kvartersmark, vilket innebär att fastighetsägaren själv ansvarar för skötsel och underhåll av marken. Den mark som har kommunalt huvudmannaskap är Danska vägen vars utformning vid planens genomförande inte kommer förändras.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Trollet 14	Fastigheten kan komma att styckas så att planområdet blir en egen fastighet. Då kommer de ledningsrätter och servitut som är aktuella att föras över till den nya fastigheten. Styckning har inte varit uppe för diskussion i samtal med fastighetsägaren. Utfartsfrågan vid en eventuell styckning bör regleras med servitut så att utfarten som idag finns används för samtliga nya fastigheter. Om en styckning av fastigheten skulle bli aktuellt bekostar och initierar fastighetsägaren, för Trollet 14, lantmäteriförrättningen.
Servitut 1499-28.1	Området är utanför planområdet. Möjligheterna för allmänheten att röra sig här förbi påverkas inte av detaljplanen.
Servitut 1499-28.2	Området är utanför planområdet. Området för kollektorn används idag inte och det finns enligt fastighetsägaren för Trollet 4 ingen plan på att använda det i framtiden. Påverkan till följd av planen bedöms inte föreligga.

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Servitut 1499-28.3	Området i fråga är förlagt med prickmark samt bestämmelsen u ₁ som syftar till att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar. I kontakt med FEAB som har ledningar i området har det framkommit att ledningen idag inte används och att tillräckligt område för underhåll är enligt ledningsrättens bredd, vilket blir u-områdets bred. Det vill säga att servitutet kommer inte påverkas av aktuellt planförslag.
Ledningsrätt 1499-28.5	Området är utanför planområdet. Området i fråga berörs inte av aktuell detaljplan. Området bedöms inte heller bli påverkat av detaljplanens genomförande.
Ledningsrätt 1499-577.1	Ledningarna som omfattas av denna rätt är förlagda innanför planområdet längs Danska vägen. För att skapa tillräckliga skyddsavstånd och utrymme för underhåll av ledningarna finns det ett mindre u-område i östra kanten av användningsområdet för bostadsändamål. Att förlägga ett u-område på allmänplatsmark är inte nödvändigt allmännyttiga ledningar är förenligt med allmänplatsmark vilket gata är. Ledningarna samt ledningsrätten bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.



Bild 26. Bild som visar var de olika ledningsrätterna och servituten finns inom planområdet samt i närheten av planområdet. Planområdesgränsen är markerat i rött.

Utöver de ledningar och servitut som är markerade i bilden finns det ledningar (serviser) som går genom planområdet upp till det befintliga huset på fastigheten. Dessa är inte allmännyttiga ledningar och markeras inte ut. Dessa kan således flyttas av fastighetsägaren, i samråd med ledningsägaren, utan att allmänheten påverkas.

Vid en eventuell framtida styckning av planområdet, från Trollet 14, till en egen fastighet ska detta initieras och bekostas av fastighetsägaren för Trollet 14.

Vid en eventuell framtida styckning av planområdet till en ny fastighet kan de båda framtida fastigheterna fortsatt använda utfarten till Danska vägen som finns idag. Utfartsfrågan för en nyavstyckad fastighet bedöms vara möjlig att lösa med servitut över den ursprungliga fastigheten. Utfarten för den byggnation som finns på fastigheten idag som inte omfattas av denna detaljplan har möjligheten att fortsatt lösa sin utfart över detta planområde via ett servitut alternativt anlägga en ny väg utanför planområdet. Värt att återigen nämna är att det idag inte finns planer på avstyckning av planområdet, varpå anordnandet av annan utfartslösning inte är aktuellt.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell. Kommunen äger den mark som är planlagd för gata.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas inte ut i samband med bygglov utan betalas av fastighetsägaren vid framtagandet av detaljplanen.

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

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

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