



Planbeskrivning

Detaljplan för Alunskiffern 2 m.fl.
Falköpings tätort

SAMRÅDSHANDLING
2023-11-24
2022/00021

ANTAGEN 2017-00-00
LAGA KRAFT 2017-00-00

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 och eventuella bilagor.

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Geoteknisk undersökning (Sweco, 2007)
- Geoteknisk undersökning (Ramboll, 2008)

Justeringar

Efter samrådet kommer de revideringar som gjorts att beskrivas under denna rubrik.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	4
1.3 PLANFÖRFARANDE.....	5
1.4 PLANDATA.....	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	9
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
2.2 BEBYGGELSE	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	12
2.4 GRÖNSTRUKTUR	14
2.5 SOCIAL STRUKTUR.....	16
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN.....	17
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE	23
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	25
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	32
3. KONSEKVENSER	36
3.1 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	36
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	36
3.3 RIKSINTRESSEN.....	37
4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	39
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	39
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	41

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 25 maj 2022, § 71, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för Alunskiffern 2 m.fl..

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget är utställt för samråd från **den 25 december 2023 till den 26 januari 2024**, och under denna period kan synpunkter lämnas på förslaget.



Bild 1 visar en översiktsbild av Falköpings tätort och planområdets lokalisering.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fastigheten Alunskiffern 2 att tillåtas utökas över befintligt fördröjningsområde. Vidare syftar förslaget till att pröva markens lämplighet för ett nytt fördröjningsområde där dagvatten kan hanteras.

Huvuddragen innebär att markanvändningen för det nuvarande fördröjningsområdet planläggs för kvartersmark med användningen verksamhet och lager. Jordbruksmark kommer att tas i anspråk för ett nytt fördröjningsområde och planläggs för allmän platsmark med användningen natur.

1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande används då detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller är av betydande allmänt intresse.

Standardförfarande



Bild 2 visar detaljplaneprocessen enligt standardförfarande.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet ligger i sydöstra delen av Falköpings tätort, i stadsdelen Agnestad.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,30 hektar fördelat på 6 970 kvadratmeter kvartersmark och cirka 6 320 kvadratmeter område för natur.

Markägoförhållanden

Fastigheten Alunskiffern 2 ägs av Lindströms fastigheter AB och fastigheten Gamla stan 2:26 ägs av Falköpings kommun.



Bild 3 visar vilka fastigheter som ingår i planområdet.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Det föreslagna planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige den 26e februari 2018, § 44. I befintlig översiktsplan är en del av planområdet utpekad för användningen verksamheter och andra delen för framtida verksamheter. Syftet med planförslaget bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan då planen möjliggör för verksamhet.

Delen omfattad av användningen verksamheter består av handel med skrymmande varor och små industri, område för framtida verksamheter ska ha ett komplementärt förhållande till befintligt verksamhetsområde och till Falköpings centrum. Den fysiska tillgängligheten ska vara hög för såväl bilburna konsumenter som resenärer med kollektivtrafik. Områdets placering anses som positivt, eftersom det är beläget som en buffertzona mellan riksväg 46 och 47 samt bostäderna på andra sidan av Hollendergatan och Bangatan.

Området för framtida verksamhetsområde beskriver bland annat bevarandet av vyer och siktlinjerna mot Ålleberg. Eftersom området utgör entré till Falköping från riksväg 46/47, Ulricehamnsvägen och järnvägen ska utformning av både område och byggnader ske med

omsorg om både landskapsbilden och miljön längs infarterna till Falköping. Verksamheter i detta område bör vara kopplade till handel eller andra besöksintensiva verksamheter.

Enligt översiktsplanen bör siktlinjer, volymer och gestaltning studeras och utredas närmare vid framtida planläggning, detta för att den nya exploateringen ska göra så liten inverkan på riksintresset som möjligt. Söder om området finns ett natura 2000-område. Området är känsligt mot förändrade hydrologiska förhållanden vilket behöver beaktas vid utveckling av närliggande områden.

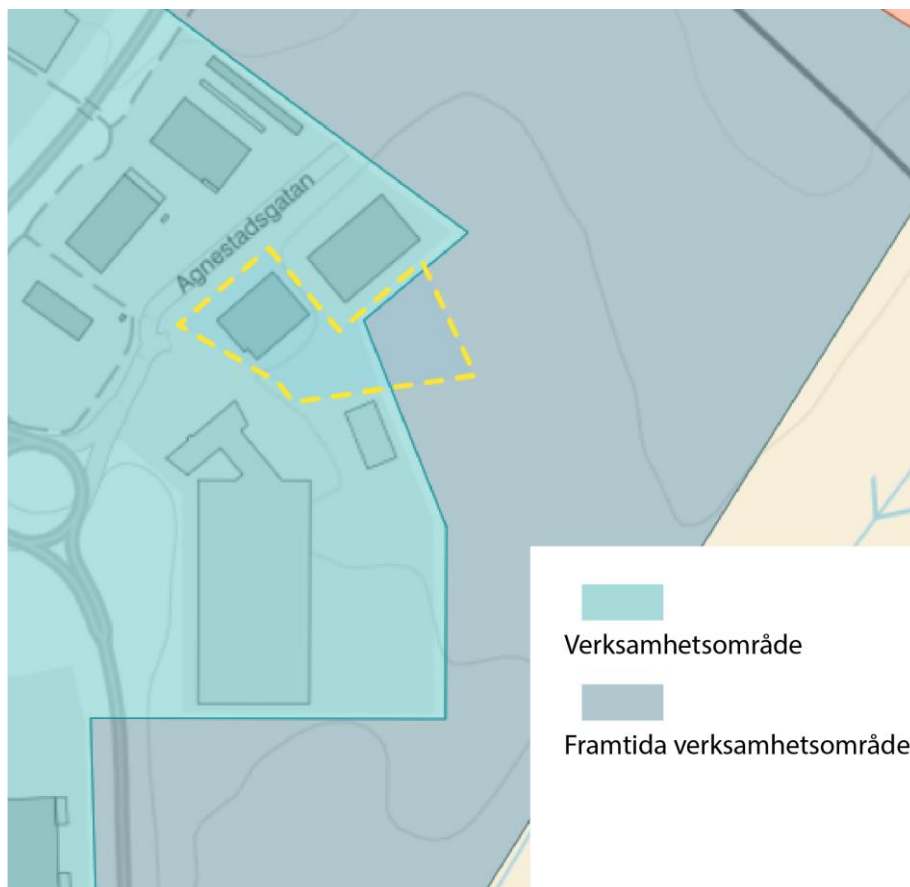


Bild 4 visar ett utsnitt ur Översiktsplanen 2017-2030 med aktuellt område markerat i gult.

Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av detaljplan KV Megaliten m.fl., antagen 19 februari 2009, § 23 samt ändring av detaljplan genom tillägg till planbestämmelse 'största byggnadsarea i procent av fastighetsarea', antagen 24 mars 2015, § 33. De befintliga detaljplanerna är avsedda för handel och lager. Ändring av tillägget för 'största byggnadsarea i procent av fastighetsarea' ändrades från 30 till 45 procent av fastighetsarea. I befintlig detaljplan är byggnadshöjden reglerad med en högsta byggnadshöjd om 7 meter, byggnadshöjd innebär den höjd där väggen möter taket, alltså tillåts utöver den angivna höjden att ett tak överstiger som har en vinkel om 45 grader från höjden, se bild nedan. Detaljplanen regleras även av prickmark som innebär att mark inte får förses med byggnad, bestämmelsen gäller runt om fastigheten. Söder om fastigheten Alunskiffern 2 finns mark avsatt för natur med område för fördröjning av dagvatten. Genomförandetiden för befintlig plan har gått ut.

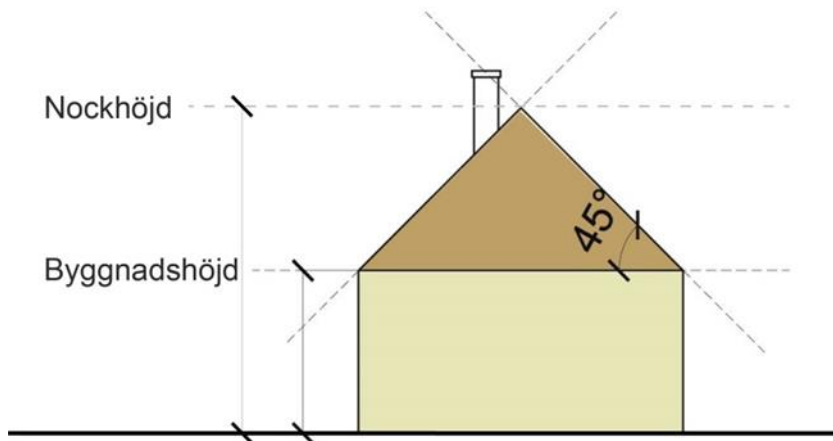


Bild 5 visar skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

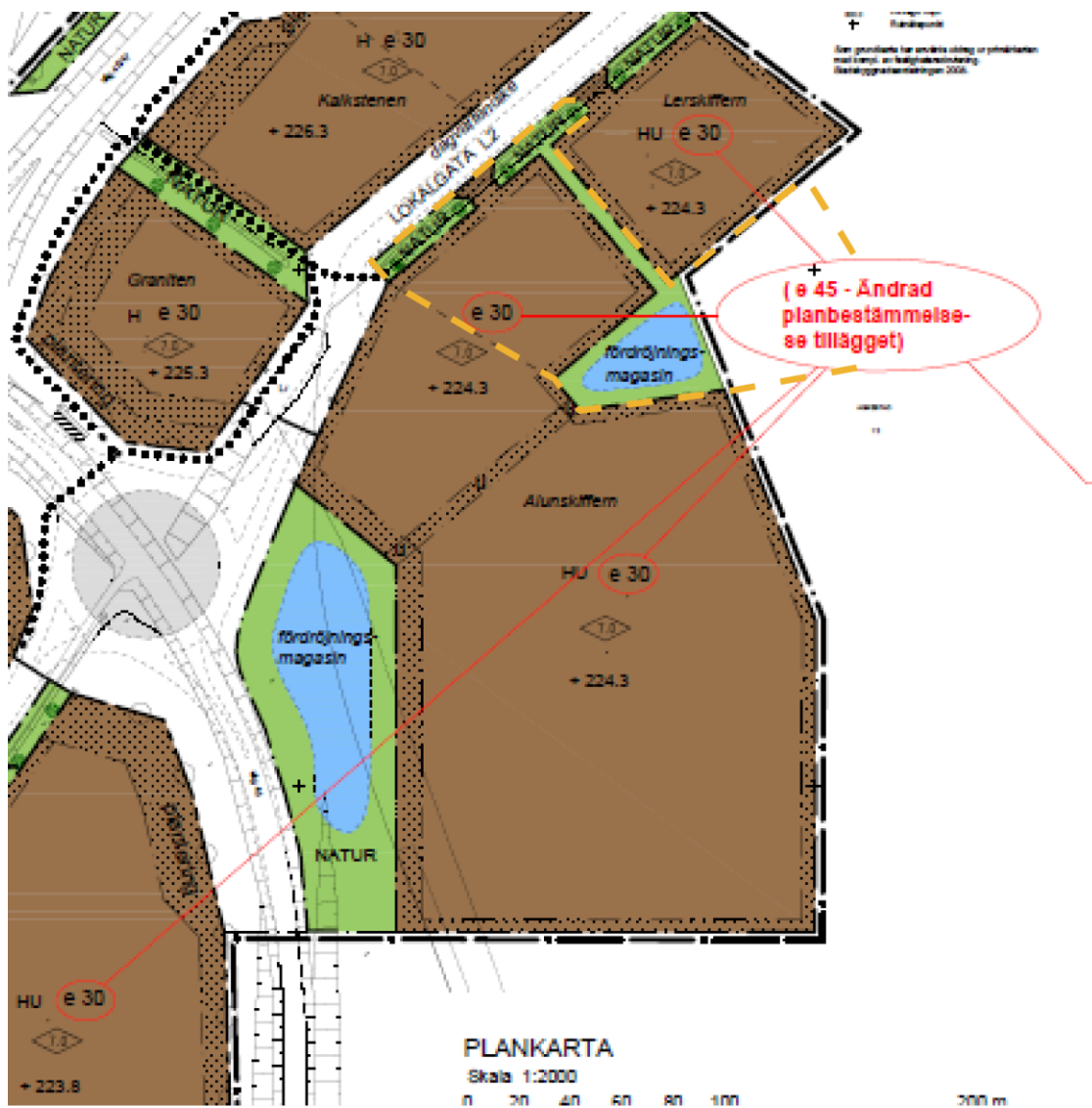


Bild 6 visar ett utsnitt ur detaljplan KV Megaliten m.fl. med planområdet markerat i gult.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

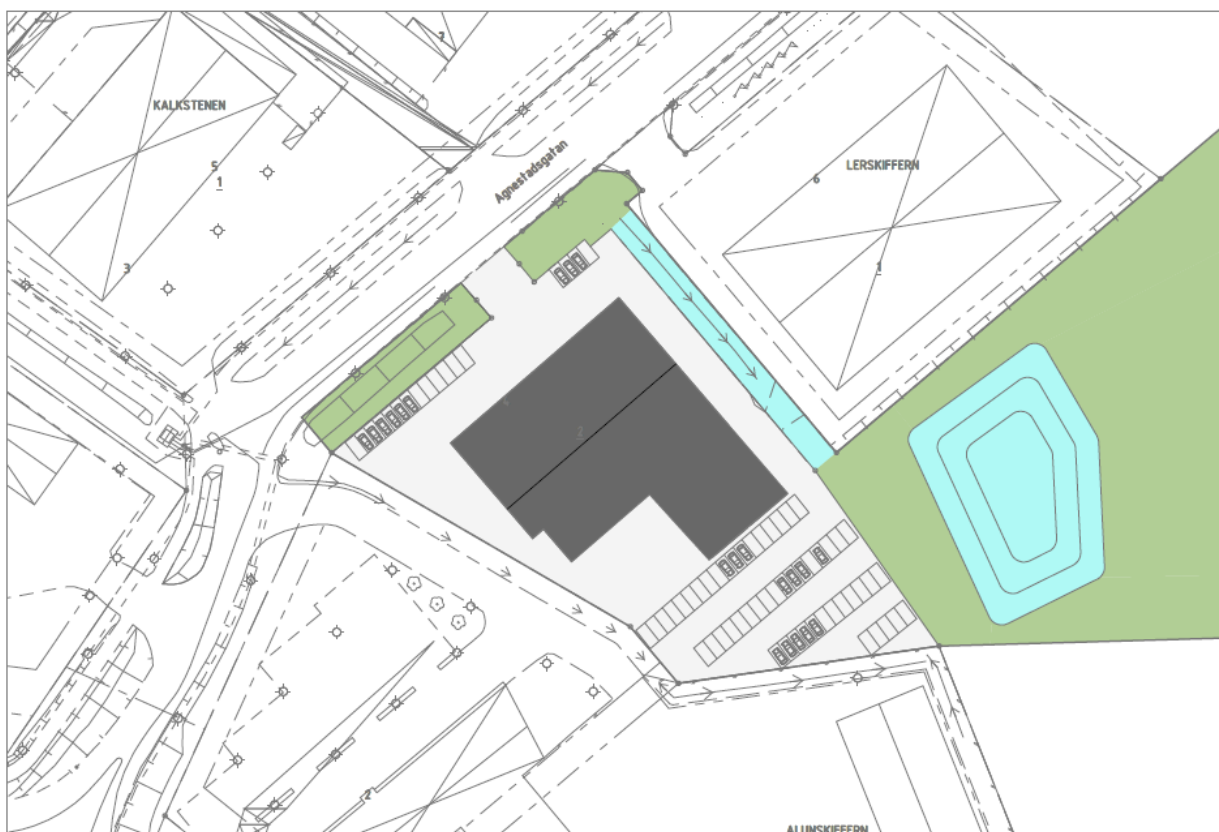


Bild 7 visar en illustration över planområdet och ett möjligt genomförande av detaljplanen.

I befintlig detaljplan är marken avsedd för handel och lager. Fastigheten Alunskiffern är bebyggd och består av asfalterad mark samt en verksamhetsbyggnad på cirka 1 710 kvadratmeter för ändamålet bilverkstad kombinerad med bilförsäljning. Marken för fördröjning av dagvatten är obebyggd och består av växter i form av blommor, gräs och mindre buskar. Vid platsbesök var fördröjningsområdet torrt men smälte in i områdets jordbrukslandskap med den gröna växligheten.

Planförslaget möjliggör för den befintliga verksamheten att kunna kvarstå men utökas för att fortsatt kunna utveckla och bedriva verksamheten framåt. Förslaget möjliggör en total bygnadsarea på cirka 2 440 kvadratmeter. Det innebär att byggnaden tillåts utökas med cirka 730 kvadratmeter utöver de befintliga 1 710 kvadratmetrarna. Ett nytt område för fördröjning möjliggörs vid ett förverkligande av planförslaget, fördröjningsområdet pekas ut på ett större område för att klara av mer vatten än befintligt. Vad gäller byggnadshöjd reglerar planen en högsta nockhöjd om 7 meter vilket innebär att byggnad inte får vara högre än 7 meter i nocken. Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader anpassas till områdets karaktär vad gäller höjd.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger i stadsdelen Agnestad, delar av stadsdelen är enligt kommunens kulturmiljöutredning, framtagen i samband med Översiktsplanen 2017-2030, inom ett kulturmiljöområde. Planområdet omfattas inte av kulturmiljöområdet eller annat kulturvärde. Däremot finns områden inom stadsdelen med andra kulturvärden, bland annat att det finns två mycket känsliga utredningsområden, den ena ligger cirka 130 meter öster om planområdet och andra ungefär 180 meter sydväst om planområdet. Bortsett från dessa finns även ett område med nationellt bevarandevärde cirka 200 meter öster om planområdet.

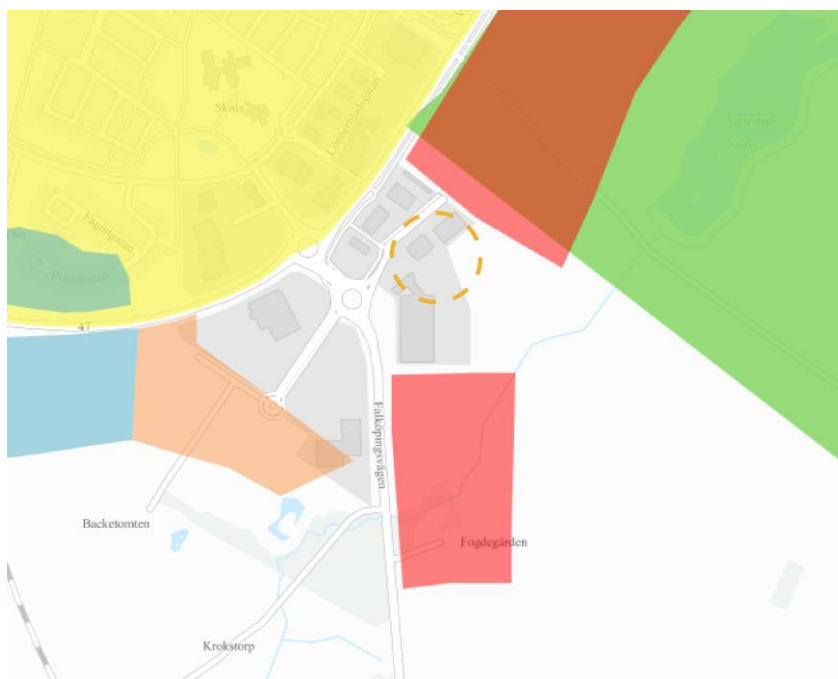


Bild 8 visar ett utsnitt från kulturmiljöutredningen med planområdet markerat i gult.

Stads- & landskapsbild

Planområdet ligger i ett gammalt odlingslandskap med långa siktlinjer mot Ålleberg. Stadsdelen upplevs som ett typiskt handelsområde med större verksamhetsbyggnader för daglig varuhandel. Det finns goda förbindelsen till kollektivtrafik och god tillgänglighet till riksväg 46 och 47. Planområdet ansluter i norr av Agnestadsgatan samt en gång-och cykelväg som ansluter till andra stadsdelar i tätorten. Inom stadsdelen finns också naturområden med möjlighet för fördröjning av dagvatten. Större delar av stadsdelen omfattas av jordbruksmark samt stenmurar. Stenmurarnas finns både inom de olika fastigheterna, dessa bedöms ha placerats där när området byggdes men de finns även på jordbruksmark.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Närmast är cirka 700 meter bort på Mandelblomsgatan 24 i staden Vilhelmsberg, samt att det finns flera skyddsrum runtom i centrala Falköping.

Planförslag & konsekvenser

Kulturmiljövården

Planförslaget möjliggör inga större förändringar på områdets karaktär, den förändringen som planen möjliggör för är att fastigheten Alunskiffern 2 tillåts utökas samt att ett nytt område tillskapas för fördröjning av vatten, eventuellt att området ska kunna fördröja mer dagvatten än befintligt.

Sikten mot Ålleberg bedöms kvarstå som i dagsläge, detta då planförslaget inte innebär ny form av byggnad vad gäller exempelvis höjd samt att planen innebär endast en utökning av befintlig fastighet. Vid eventuell byggnation på Alunskiffern 2 tillåts planen gälla detsamma som befintliga byggnader vad gäller byggnadshöjd och utnyttjandegrad av marken.

Vad gäller ett nytt fördröjningsområde bedömer förslaget inte påverka den karaktär som finns idag, snarare tvärtom då området kommer att få behålla sina nuvarande funktioner.

Stads- & landskapsbild

Planförslaget möjliggör för en mindre utökning av fastigheten Alunskiffern 2 samt för ett nytt fördröjningsområde som pekas ut på jordbruksmark. Förändringen för stads- och landskapsbild i området är att en del jordbruksmark kommer tas i anspråk, detta sker dock i en begränsad omfattning. För övrigt bedöms planområdets karaktär kvarstå likt nutiden då planen föreslås för fortsatt användning av verksamhet. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbild samt sikten mot Ålleberg i stor grad.

Skyddsrum

Frågan om uppförandet av fler skyddsrum ägs av respektive framtida fastighetsägare och är således inte en fråga som styrs i detaljplanen.

Placering

Planförslaget regleras inte av någon placeringsbestämmelse, placering av byggnad föreslås dock regleras med bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad. Bestämmelsen gäller runt hela kvartersmarken och har en placering om 5 meter från användningsgränsen i öst och väst, 10 meter från den norra användningsgränsen som är ansluten till Agnestadsgatan samt 6 meter från användningsgränsen i söder. Dessa meter föreslås för att bland annat kunna bilda en in-och utfart till och från fastigheten i norr samt att i söder kunna ge möjlighet till att bevara och förlänga en befintlig underjordisk ledning som idag är ansluten till dammen. Ledningen föreslås förlängas till den nya dammen. Fastighetsgränsen kommer fortsatt vara 6 meter från grannfastigheterna.

Inom U-område som angränsar Agnestadsgatan finns en vatten pumpstation med en djup om 4,5 meter. Pumpstationen behöver en friyta om 6 meter runt om kring centrum på den för att kunna

byta denna i framtiden. Planen säkerställer att dessa åtgärder sker genom att föreslå bestämmelsen mark får inte förses med byggnad inom U-område för pumpstationen.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden reglerar vilken andel av marken som får användas för byggnad. Planförslaget tillåter en byggnadsarea om 35 % inom användningsområde kvartersmark som får förses med byggnad inom fastigheten. Kvartersmarken omfattar cirka 6 970 kvadratmeter vilket innebär en maximal byggnadsarea om cirka 2 440 kvadratmeter som får byggas inom användningsområdet. Planförslaget möjliggör alltså utöver befintlig byggnad som är cirka 1 710 kvadratmeter, en byggnad på cirka 730 kvadratmeter att tillkomma. Exploateringsgraden bedöms ge skäligt med utrymme för bland annat parkering och ses som anpassad till områdets exploateringsgrad.

Utformning & volymer

Planen föreslår en höjdregering om högsta nockhöjd är 7 meter, bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden vilket innebär att byggnad inte kan uppföras högre än 7 meter i nocken. Höjden är anpassad till områdets befintliga byggnader vilket bedöms innebära inga stora förändringar i skala. Sikten mot Ålleberg kommer även kunna fortsatt bevaras ostörd. Planförslaget tillåter byggnad på en våning som rymmer inom dessa 7 meter.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

För det aktuella planområdet finns det god tillgänglighet till gång-och cykelvägnät. GC-vägnätet sammanhänger med andra nät i Falköping stad och de centrala delarna i tätorten.



Bild 9 visar befintligt gång- och cykelvägnät i planområdets närhet.

Biltrafik

Planområdet ansluter till Agnestadsgatan som i sin tur kopplas till riksväg 46 och 47 via två rondeller. Riksväg 46 och 47 försörjer både besökare och boenden till och från Falköping, varav bedöms det förekomma höga trafikflöden inom området. Agnestadsgatan försörjer besökare och arbetare till och från planområdet och de övriga verksamheterna inom området.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda förbindelsen till två lokala busshållplatser, dessa ligger cirka 200 meter bort längs Ulricehamnsrondellen. Det finns även busslinjer för regionalbuss som åker till och från verksamhetsområdet. Resecentrum ligger cirka 2,8 kilometer från planområdet.

Parkeringsplatser

All parkering och angöring tillgodoses på kvartersmark. Inom planområdet finns det parkeringsplatser som används av anställda och besökare till verksamheten belägen på fastigheten Alunskiffern 2. För övrigt har andra verksamheter i planområdets närhet sina separata parkeringsplatser som används av anställda och besökare.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Planförslaget bedöms inte medföra ökad gång-och cykeltrafik. Förslaget innebär inte heller för några nya gång-och cykelvägar eller ändring på befintliga, detta eftersom att planförslaget innebär endast för en mindre utökning av befintlig fastighet.

Biltrafik

Vid genomförande av detaljplanen kommer den befintliga gatan, Agnestadsgatan fortsätta försörja besökare till planområdet då planförslaget endast innebär en mindre utökning. Den tillkommande trafiken bedöms inte medföra nämnvärda trafikökningar på gatan.

Kollektivtrafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en utökning av besökare till planområdet. Behovet för kollektivtrafiken i området bedöms därför inte bli större vilket innebär att ingen utökning av kollektivtrafiken behöver ske. Kollektivtrafikhuvudmannen Västtrafik är den som bestämmer om eventuell utökning av kollektivtrafik är aktuellt.

Parkeringsplatser

Beräkningen av parkeringsplatser har utgått från Falköping kommuns parkeringspolicy och parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-25 §116. Kommunens parkeringspolicy skiljer sig beroende på områdets lokalisering inom tätorten, vilka ytor (BTA) som uppstår och vilken användning som föreslås. Planområdet utpekats som del av zon 2 där följande beräkning gäller för p-platser samt cykelparkering för det förslagna ändamålet:

	Zon 2			
	Bil		Cykel	
	P-tal Verksamma/ tal 1000 kvm BTA	P-tal Besökande/ tal 1000 kvm BTA	P-tal Verksamma/ tal 1000 kvm BTA	P-tal Besökande/ tal 1000 kvm BTA
Detaljhandel/centrumhandel	6,3	24,5	2,7	2,8

Tabell 1 visar en tabell från Falköping kommuns parkeringspolicy och parkeringsnorm. Parkeringstalen visar vad som maximalt kan antas krävas.

Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad om knappt 2 440 kvadratmeter med byggnad upp till en våning(BTA). Antalet parkeringsplatser som behöver uppföras vid ett genomförande av planförslaget är enligt parkeringspolicyen 15 bil-parkeringsplatser och 6 cykelparkeringar för de verksamma. För besökare till verksamheten behöver 59 bil-parkeringsplatser samt 6 cykelparkeringar.

All parkering och angöring kommer fortsatt tillgodoses på kvartersmark.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

Inom planområdet finns en fördröjning för dagvatten belägen sydost om fastigheten Alunskiffern 2 med anslutna diken. I området eller dess omgivning finns inget planlagt

parkområde. Närmsta parkområde finns i stadsdelen Vilhelmsro cirka 500 meter norr om planområdet.

Naturområden

Området sydost om Alunskiffern 2 är planlagt för natur och består av fördröjning för dagvatten med kalkhällar, grov sten och grus, en stenmur som ser ut att ha byggts upp i sen tid samt gränsområden med högorter mot företag, åkermark, stängsel och stenmur. Området var helt torrt vid platsbesök.

Några intressanta arter knutna till en kalkrik torrängsmiljö noterades att förekomma i området. Det är krissla, vit sötväppling, getväppling och äkta johannesört. En fågelart som minskat kraftigt noterades också. Det var en hona av stenskvätta med två ungar, troligen med häckning i stemmuren eller närliggande omgivningar. Runt om fastigheten finns även mindre gräsytor och dessa omfattas i gällande detaljplan av användningen naturmark.

Lek & rekreation

Planområdet omfattas inte av rekreationsområde, närmaste område för fritid och motion är hälsoslingan som ligger längs Hollendergatan, cirka 400 meter norr om planområdet. Planområdet och dess förutsättningar är inte lämpade för lek.

Avstånd till närmsta grönyta

Bortsett från område för jordbruksmark och gräsytor inom planområdet, är avstånd till närmaste grönyta cirka 500 meter bort i stadsdelen Krokstorp sydväst om planområdet. Det finns goda förbindelsen till och från planområdet och grönområdet, via både bil och gång- och cykelväg.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn utgår från ekosystemtjänster och belyser mängden grönska utifrån att den jämnar ut temperaturskillnader, skapar lä, ger lövskugga, minskar avrinningen av dagvatten, förbättrar luftkvalitet, hälsa och välbefinnande. Värden som redovisas är mätbara ekonomiska effekter av grönytor. Beroende på olika förutsättningar inom fastigheten ger grönytefaktorn poäng mellan 0,0 och 1,0.

Större delar av planområdet består av hårdgjord yta bestående av asfalterad parkering och verksamhetsanläggning. Det finns även naturområden i olika omfattningar och storlek, varav den ena ytan består av område för fördröjning av dagvatten. Utifrån planområdets förutsättningar blir resultatet på grönytefaktorn 0,48.

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. De försörjande tjänsterna är de som ger varor som exempelvis spannmål. De reglerande tjänsterna påverkar eller styr ekosystemens naturliga processer som exempelvis pollinering. De kulturella tjänsterna är de som ger upplevelsevärden och slutligen de stödjande tjänsterna, är de som är förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom planområdet finns det stödjande och reglerande ekosystemtjänster, exempelvis att planområdet omfattas av ytor och växlighet som hanterar dagvatten, då det finns befintliga diken och ett fördröjningsområde för dagvatten som försörjer delar av området, samt att det renar luften och bidrar till pollinering. Det finns också försörjande ekosystemtjänster i form av jordbruksmark som används för att odla grödor.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Parkområde tillskapas inte vid genomförande av planförslaget, däremot möjliggör planen för ett nytt fördröjningsområde för dagvatten.

Naturområden

Till följd av planförslaget ersätts jordbruksmark med naturmark som reglerar område för fördröjning av dagvatten. Planförslaget möjliggör för fortsatt användning av fördröjningsområde för dagvatten samt för ett nytt naturområde. Ytor som kvarstår bedöms fortsätta kunna bidra med grönska för området.

Avstånd till närmsta grönyta

I samband med ett genomförande av planförslaget kommer endast den gröna ytan på jordbruksmark att tas i anspråk och ersättas av nytt grönområde för natur med möjlighet för fördröjning av dagvatten. Avståndet till närmsta grönyta kommer fortsatt vara 500 meter bort i stadsdelen Krokstorp.

Grönytefaktor

Planförslaget innebär en utökning av befintlig verksamhet samt ett nytt naturområde för fördröjning av dagvatten. Den beräknade grönytefaktorn baserar på all mark inom planområdet. Förslaget omfattas av cirka 13 500 kvadratmeter mark varav cirka 6 970 kvadratmeter innefattar kvarterersmark och cirka 6 320 innefattar naturmark. Vid ett genomförande avser cirka 2 100 kubikmeter inom naturområdet för fördröjning av dagvatten. Detta ger planområdet grönytefaktorn 0,51 med goda möjligheter för plantering av buskar, träd och blommor samt att de resterande delarna inom naturområde kommer att kvarstå med grönska. Inom kvarterersmark kommer de tillkomna ytorna troligtvis hårdgöras genom byggnation eller asfalt.

Ekosystemtjänster

Befintligt naturområde med tillhörande dagvattenfördröjning kommer att omfattas av användningen lager och handel, dock planeras ny naturmark inom område för jordbruksmark med en ny tillhörande fördröjning. Därmed bedöms planförslaget möjliggör för många av de ekosystemtjänster som existerar i området idag att kunna kvarstå.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närområdet finns tillgång till dagligvaruhandel och ytterligare kommersiell service. Inom cirka 500 meter norr om planområdet finns även bostäder, förskola och grundskola. Det finns god

tillgång till gång- och cykelvägar som leder till andra delar av Falköpings tätort. Närmste busshållplats ligger cirka 200 meter från planområdet längs Agnestadsgatan.

Planområdet och dess närhet bedöms inte vara lämpad för yngre barn att vistas inom för lek eftersom det i huvudsak utgörs för bilförsäljning och service samt ett nytt område för fördröjning av dagvatten.

Inom och i närheten av planområdet är suicidrisken låg eftersom det inte finns några avskärmade platser, broar, höga höjder, vatten eller spårområden. Varför vatten inte bedöms finnas är en bedömning utifrån att dammen troligtvis kommer vara tom större delar av året, eventuellt att dammen inte kommer att vara maximalt fylld med vatten.

Planförslag & konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär en fortsatt användning och utökning av befintlig verksamhet på fastigheten Alunskiffern 2 samt en fortsatt användning av att kunna hantera dagvatten genom område för fördröjning, vilket bedöms uppfylla områdets funktioner utan att påtagligt påverka omkringliggande verksamheter. Vad gäller tillgängligheten till och från planområdet bedöms den fortsatt vara god då planförslaget inte innebär för några förändringar gällande väg, gator eller gång- och cykelvägar.

Detaljplanen bedöms fortsatt innebära att området inte är lämpat för lek för barn, detta då planområdet är placerad inom ett verksamhetsområde. I planområdets närhet är exempelvis parkområdet i stadsdelen Vilhelmsro cirka 500 meter norr om planområdet bättre lämpad för lek.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar

Stenmurar

Planområdet omfattas av tre stenmurar, dessa bedöms ha placerats i samband med att verksamhetsområdet byggdes någon gång vid 2011. Den ena är belägen norr om fastigheten Alunskiffern 2 och är placerad närmast Agnestadsgatan, de andra två är placerade runt om dagvattenfördröjningen. Endast stenmuren öster om område för fördröjning omfattas av biotopskydd, då den angränsar jordbruksmark.

Bortsett från planområdet finns andra stenmurar i närheten. Stenmuren nordöster om grannfastigheten Lerskiffern 1 kommer behöva tas i anspråk vid ett genomförande. Även den här stenmuren angränsar jordbruksmark och omfattas av biotopskydd.



Bild 10 visar placeringen på biotopskyddade stenmurarna.

Skyddade arter

Inga skyddade arter har rapporterats in och det finns ingen data som visar att det finns eller har funnits skyddade arter inom eller angränsande till planområdet.

Känsliga vattenmiljöer

Det finns inga känsliga vattenmiljöer inom planområdet.

Jordbruksmark

Öster om fastigheten Alunskiffern 2 finns utarrenderad jordbruksmark och bedöms vara brukningsvärd. I kommunens Översiktsplan 2017-2030 är marken planlagd för framtida verksamheter. Marken ägs av Falköping kommun men har under en period varit ut arrenderat till en bonde som ansvarat för skötsel.



Bild 11 visar jordbruksmark markerad i gult.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Däremot ska det ha funnits en fornlämning med lämningstyp Hög på Alunskiffern 1 som enligt riksantikvarieämbetet bedömdes vara negativt påverkad av brukningen av marken innan området bebyggdes.

Planförslag & konsekvenser

Stenmurar

Då de befintliga stenmurarna placerades i samband med att området byggdes bedöms dessa ha förflyttats från sina ordinarie platser och nu i efterhand förlorat sitt värde och strukturen för området. Det innebär att stenmuren inte längre har ett äldre kulturvärde som skulle innebära något för landskapsbilden och dess kulturmiljö. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer hänsyn fortsatt tas vad gäller förflyttning av stenmurarna, detta för att säkerställa att stenmurarna kvarstår och fortsatt kunna utgöra sin funktion som biotop för djur- och växtliv. Planförslaget bedömer att delar av de biotopskyddade stenmurarna kommer att påverkas och behöva förflyttas då delar av den ena stenmuren är lokaliserad för den framtida fastighetsgränsen och för ett nytt U-område samt att delar av den andra stenmuren ska möjliggöra för tillgängligheten till det nya fördröjningsområdet. Dispens behöver därför sökas innan planen antas.

Även delar av stenmuren nordöst om fastigheten Lerskiffern 1 kommer behöva tas bort då planen måste säkerställa tillgängligheten till det nya naturområdet vid ett genomförande men

även vid framtida skötsel. Den här platsen pekas ut som mest optimal vad gäller framkomligheten till det nya naturområdet med tillhörande dagvattenfördröjning utan att påverka andra fastigheter eller ianspråkta någon annans mark än kommunens egna. Även här bör dispens sökas innan delar av stenvuren förflyttas då stenvuren omfattas av biotopskydd.

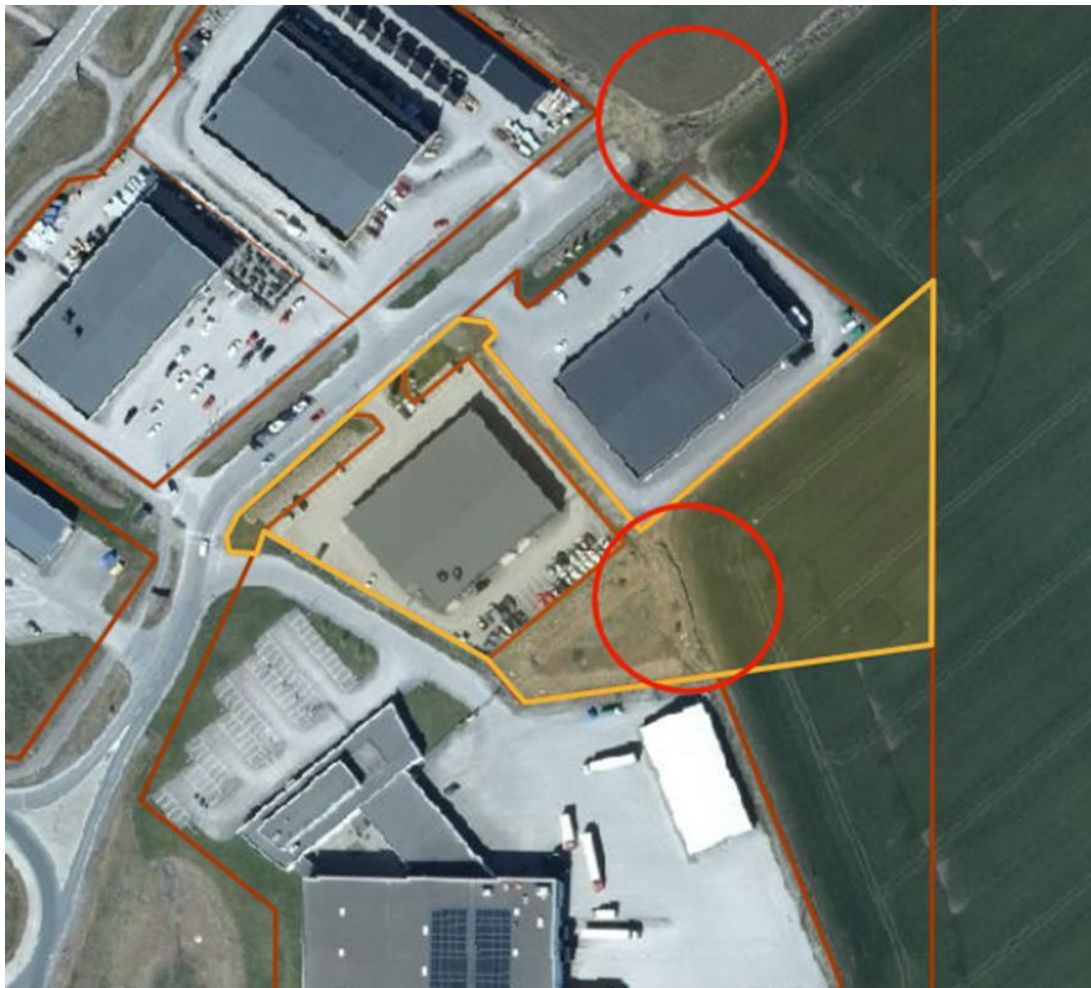


Bild 12 visar stenvurarna som omfattas av biotopskydd och vars delar kommer att påverkas vid ett genomförande.

Stenvuren söder om Alunskiffern 2 är inte biotopskyddad och är inom det tänkta exploateringsområdet, därför bedöms hela stenvuren flyttas vid ett genomförande.

Ny placering för stenvuren är förslagsvis att placera dessa runt om det nya området för fördröjning av dagvatten, detta för att kunna bevara känslan av ett före detta odlingslandskap i området samt kunna användas som barriärer mellan fördröjningsområdet och de resterande fastigheterna inom området.



Bild 13 visar var kompensation för stenmurarna kan placeras.

Jordbruksmark

Falköping kommun skriver i sin översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige den 26e februari 2018, § 44, att kommunen är en så kallad landsbygdskommun med mycket jordbruksmark med relativt god produktivitet. Eftersom andelen jordbruksmark är stor i kommunen så berörs ofta jordbruksmark vid planläggning eller bygglovgivning samt avstyckningar. Jordbruksmarken har betydelse på både lokal och nationell nivå eftersom den har värden för så väl livsmedels försörjning som för ekosystemtjänster.

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta inte kan tillgodoses på annan mark.

Planförslaget pekar ut ett nytt fördröjningsområde på jordbruksmark. Ett område för hantering av fördröjning av dagvatten och andra ytor för skyfallshantering på jordbruksmark bedöms utgöra ett viktigt samhällsintresse då risken för översvämningar minimeras. I detta fall har kommunen behov av att hantera skyfallsvatten vid ett genomförande av en ny detaljplan för att säkerställa inga försämringar inom eller utanför planområdet. Förslaget möjliggör fortsatt fördröjning och rening av dagvatten samt minskad risk för översvämningar.

Användningen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan där marken är utpekad för framtida verksamheter. Ett område som är avsatt för fördröjning av dagvatten inom ett handel- och verksamhetsområde bedöms även kunna bidra till att öka den ekologiska funktionen för djur- och växtlivet i området.



Bild 14 visar planområdet samt andel jordbruksmark som tas i anspråk

Fornlämningar

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

2.7 Teknisk försörjning

Förutsättningar

El, värme & elektroniska kommunikationer

Bebyggelsen kring planområdet och inom planområdet är anslutna till elledningar, fiberledningar och fjärrvärme ledningar.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-och spillvatten. Alunskiffern 2 har servis kopplade till dessa ledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Alunskiffern 2 har idag servis anslutna till ledningsnätet i Agnestadsgata för att kunna hantera dagvatten.

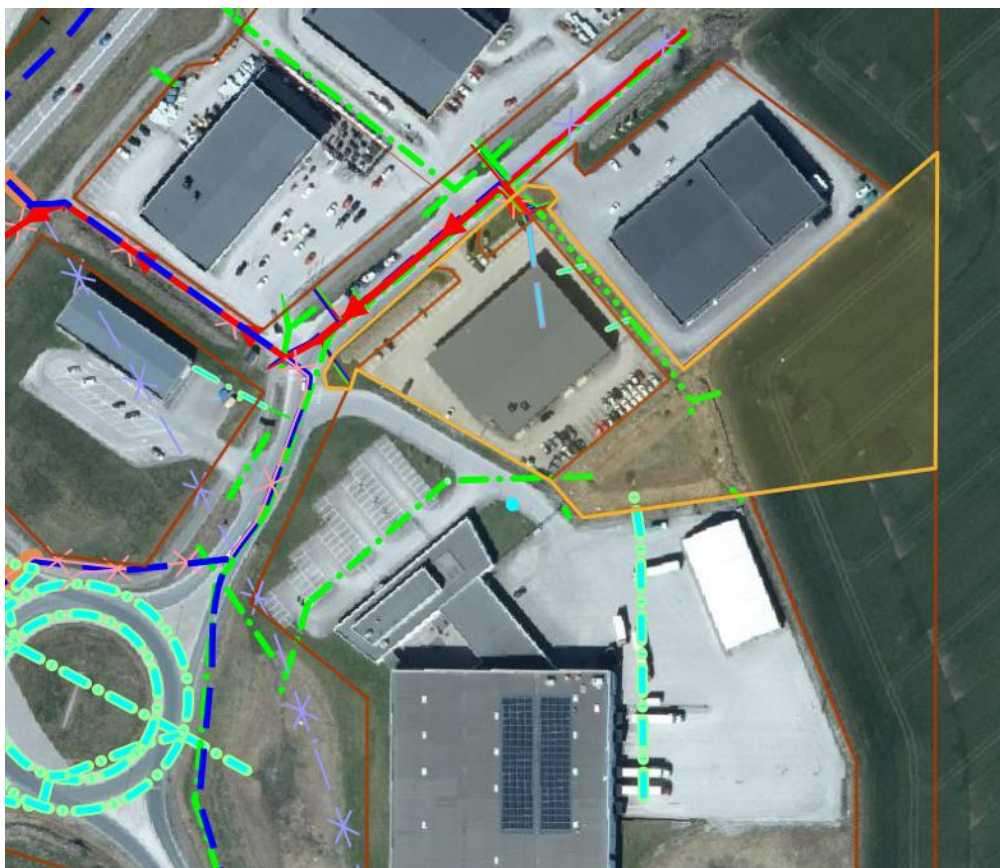


Bild 15 visar ledningarna inom området och dess närhet.

Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brand- och släckvatten inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid användande av ett så kallat konventionellt system för brandposter bör avståndet mellan brandposter maximalt vara 150 meter men kan inom tätort uppgå till maximalt 500 meter beroende på behov av vattentillgång. Avstånd mellan brandposter och placering av brandposter ska ske i samråd med Samhällsskydd Mellersta Skaraborg (SMS).

I dagsläget finns det ett antal brandposter i planområdets närhet, närmast är cirka 70 meter bort.

Avfall

Det förekommer ingen avfallshantering i området. Hämtning av hushållsavfall hanteras av Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS). Närmaste återvinningsplats ligger cirka 500 meter nordöst om planområdet och återvinningscentralen Falevi ligger cirka 1,7 kilometer nordväst om planområdet.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att behovet för el, värme eller elektroniska kommunikationer inom planområdet ökas i relation till det nuvarande behovet då planen möjliggör för en mindre utökning av verksamheten. Det finns god kapacitet i de

ledningarna som är anslutna till verksamheten idag, vid utökad behov har verksamheten möjlighet att kunna ansluta till dessa ledningar.

Dricksvatten & spillvatten

Då planförslaget möjliggör för en mindre utökning av befintlig verksamhet bedöms kapacitet finnas att koppla fler serviser och försörja ytan som tillkommer. Hantering av dricks- och spillvatten ska ske enligt kommunens VA-plan.

Dagvatten

Aktuellt planområde ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen ansvarar för hantering av dagvatten. Vid ett genomförande av planförslaget kommer planområdet fortsatt att vara anslutet till den kommunala dagvattenanläggningen. Planförslaget innebär för en mindre utökning och bedöms därför inte påverka dagvattenätet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske i enlighet med kommunens dagvattenplan. Det innebär bland annat att fastighetsägare ska fördröja 10 millimeter nederbörd från hårdgjorda ytor på egen tomt. Vid behov av oljeavskiljande åtgärder ska detta ske i samråd med VA-avdelningen.

Planförslaget möjliggör att skapa ett nytt U-område söder om Alunskeffern 2 för möjligheten att förlänga befintlig dagvattenledning som avleder dagvatten från grannfastigheterna till den nya fördröjningen. Dagvattenledningen kommer att placeras på nuvarande område för fördröjning vilket är tänkt att verksamheten skall utökas på. Utbyggnad av nya parkeringsplatser ska ske i samråd med VA-avdelningen för att säkerställa att befintliga VA-ledningar inte påverkas vid förändrade markhöjder.

Diket mellan fastigheten Alunskeffern 2 och Lerskeffern 1 förslås bevaras då diket idag hanterar dagvatten från väg 47 samt Agnestadsgatan och kan fortsatt göra det vid ett genomförande.

Utbyggnad av nya parkeringsplatser ska ske i samråd med VA-avdelningen för att säkerställa att krav om frostfritt djup för befintliga VA-ledningar inte påverkas vid förändrade markhöjder. Verksamheten har idag två oljeavskiljare, ena är ansluten till befintlig tvättanläggning och den andra är ansluten till bilverkstaden.

Brand- och släckvatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära att fler brandposter är nödvändigt eftersom avståndet till befintliga brandposter är godtagbart.

Sprinkleranläggningar kan bli aktuella för verksamheter eller flerbostadshus inom planområdet. Sprinkleranläggningar är exempel på konsekvensmildrande åtgärder vid brand. Det finns olika sorters sprinkleranläggningar som ställer olika krav på anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Falköpings kommun har tagit fram regler för anslutning av brandvattenanläggningar (sprinkler) inom kvartersmark på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid uppförande av sprinkleranläggning ska dessa följas.

Avfall

Vad gäller avfall från verksamheter är det verksamhetsutövarens ansvar att själv säkerställa att avfallet hanteras.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger i Vilhelmsro verksamhetsområde – Ålleberg center. Verksamhetsområdet omfattas av olika typer av offentlig och kommersiell service som bland annat, dagligvaruhandel, sällanköpshandel drivmedelsförsäljning bilservice med mera.

Planförslag & konsekvenser

Planförslaget bidrar till en fortsatt användning och utökning av befintlig verksamhet som omfattas av bilförsäljning och bilservice. Eftersom att planen endast innebär en utökning av befintlig verksamhet bedöms kundunderlaget vara oförändrad vid ett genomförande.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) och de två geotekniska utredningar genomförda 2007 och 2008 är marken inom planområdet av så kallad fast mark. Jordlagerföljden består av mulljord med en mäktighet i allmänhet av cirka 0,3-0,5 meter, under mulljorden följer omväxlande lera, silt och siltmorän med inslag av sand grus och sten med cirka 0,5-4 meter mäktighet. Därunder följer fast botten eller berg.

Enligt undersökningarna bedöms grundläggningsförhållanden vara goda för planerad verksamhet (kontors- och lagerbyggnad). Lätta byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark efter urgrävning av organisk jord, alternativt direkt på plansprängt berg. Större och sättning känsliga byggnader grundläggs på plintar (pålar kan bli aktuellt där djupet till fast botten är större än 3 m). För all grundläggning gäller att organisk jord i ytan skall grävas bort i området för anläggningen.



Bild 16 visar utbredningsområden från 2007 och 2008 samt planområdet markerad i rött.

Radon

Planområdet är, liksom stora delar av kommunen och där inkluderat hela Falköpings tätort, lokaliserat inom ett område där det finns risk för att det kan förekomma höga halter av markradon. De höga markradonnivåerna orsakas i stor utsträckning av de bergarter som finns i marken som exempelvis alunskiffer. Oavsett om en plats ligger inom ett högriskområde eller lågriskområde för höga nivåer av markradon finns det alltid tillräckliga nivåer av radon i marken för att orsaka radonhalter inomhus om inte byggnation uppförs radonsäkert och är tät mot marken.

I samband med den geotekniska utredningen som gjordes år 2007 av SWECO, *se bilaga*, undersöktes markradon. Enligt utförda undersökningar överskrider radonhalterna i jordluft nivåerna för högradonmark (50 kBq/ m³) i fem av sex mätpunkter (gäller alla verksamhetsområden). Rekommendationen enligt Statens planverk, rapport 59:1982, är att nya byggnader då skall utföras radonskyddade.

Översvämningsrisk

Vid mycket kraftigt regn, ett så kallat 100-årsregn är mängderna regn så stora att ledningssystemet går fullt då dagvattensystemet inte är dimensionerat för att hantera sådana regnmängder. Vatten rinner då på markytan och ansamlas i lågpunkter tills dess att lågpunkten fyllts och vattnet rinner vidare eller avdunstar. Inom planområdet finns lågpunkter där dagvatten

ansamlas idag dock finns avrinningar kopplade till fördröjningsområdet som hanterar vatten vid bland annat skyfall.

Idag avleds dagvatten till områden för fördröjning belägen inom och i närheten av planområdet. Område för fördröjning inom planområdet är utformad som en gräsbeväxt yta och utan tät botten, detta för att möjliggöra en viss infiltration. Området har en kapacitet motsvarande cirka 1 346 kubikmeter. Dess huvudfunktion är att fördröja vattnet vid höga flöden i samband med nederbörd. Vatten som ansamlas i dammen rinner vidare till Markabäcken och därefter till Lidan. Fördröjningen inom planområdet och de som finns i anslutning är utformade för att anpassas till landskapsbilden även under torrperioder. Det finns även ett dike mellan fastigheten Alunskiffern 2 och Lerskiffern 1 som hanterar dagvatten från bland annat väg 47 samt Agnestadsgatan.

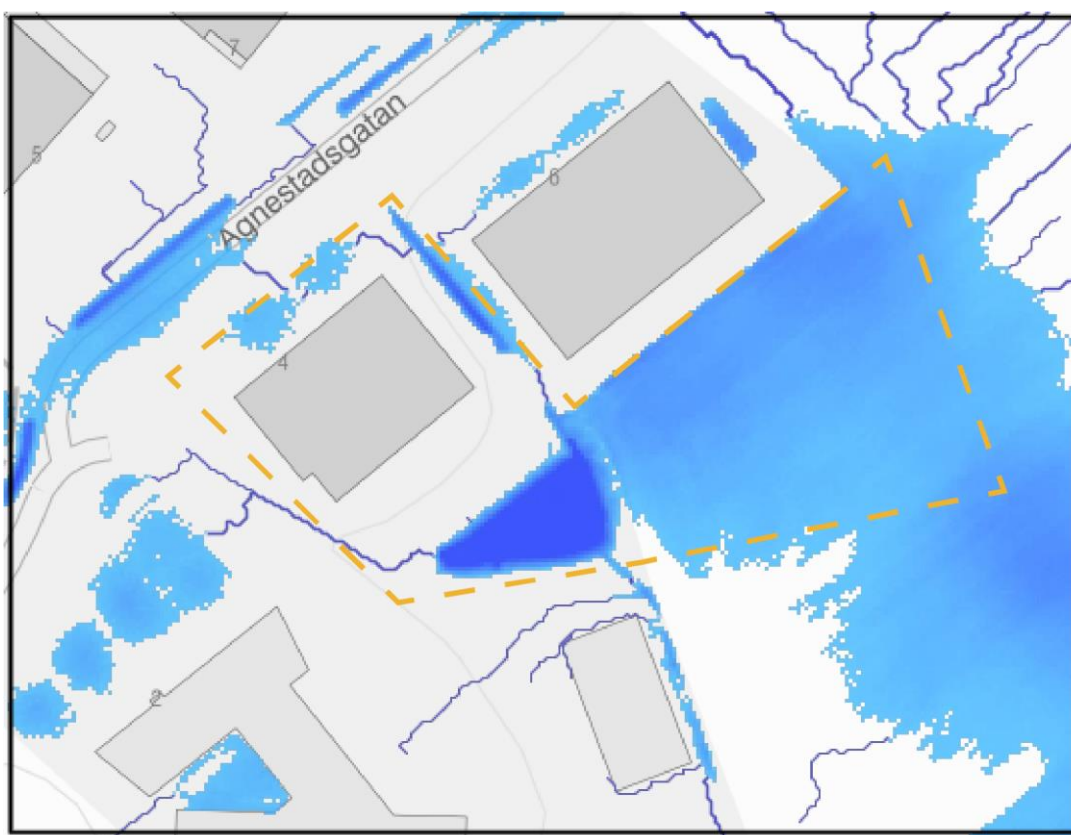


Bild 17 visar ytvattenflöden samt vart vatten ansamlas inom planområdet (gult streckad linje) vid ett 100-års regn.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Enligt SGU:s jordskarta utgörs planområdet av lerig morän inom fastmark. Området i huvudsak plant med låga nivåskillnader och därmed föreligger sannolikt inte några naturliga förutsättningar för ras-, skred- eller erosionsrisk.

Buller

Buller förekommer inte från den befintliga verksamheten på Alunskiffern 2. Dock kan buller förekomma från riksväg 46 och 47 med höga trafikflöden för både tungtrafik och personbilar.

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 180 meter från riksväg 46 och cirka 200 meter från riksväg 47, avståndet bedöms rimligt varför det inte bedöms föreligga någon risk för vibrationer över riktvärden.

Farligt gods

Riksväg 46 ligger cirka 180 meter ifrån planområdet och riksväg 47 ligger cirka 200 meter ifrån planområdet, dessa är primärled för transport av farligt gods. Enligt en riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, ska riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods.

Delar av planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods.

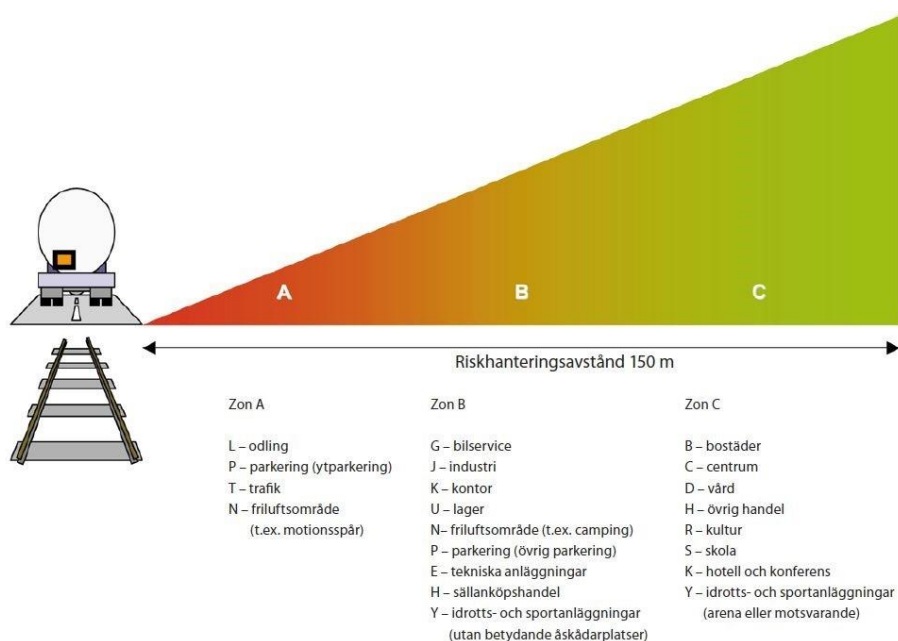


Bild 18 visar zonindelning för riskhanteringsavstånd som är framtagen av länsstyrelsen.

Markföroreningar

Det finns inga kända data som pekar på tidigare markanvändningar som skulle förorenat marken nämnvärt. Den befintliga verksamheten på Alunskiffern 2 är inte anmälningspliktig men kräver tillsyn av MÖS. Dock omfattas verksamheten av en bilverkstad som utför olika typer av service inom fordon, dessa typer av verksamheter kan lämna vissa föroreningar. Enligt uppgifter från MÖS finns det en oljeavskiljare kopplad till befintlig tvättanläggning och en oljeavskiljare kopplad till verkstaden.

Om eventuella föroreningar påträffas vid mark- schaktarbeten ska arbetet omedelbart upphöra och kontakt ska tas med Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS).

Lukt & luftföroreningar

Planområdet är i nära anslutning till riks väg 46 och 47 vilket kan påverka luftkvaliteten samt att det kan förekomma obehaglig lukt från kringliggande jordbruk, dock inte av sådan omfattning att det skulle utgöra väsentliga luftutsläpp.

Luftkvalitén i Falköping kommun bedöms generellt vara god.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Eftersom att det sedan tidigare har gjort geotekniks utredning för området som visar på att marken är lämpad för verksamhetsbebyggelse samt att marken, enligt SGU, är av så kallad fastmark bedöms föreslagen tillkommen verksamhetsbebyggelse vara lämplig.

Radon

Byggnader inom planområdet ska uppföras i enlighet med gällande lagstiftning (BBR 2011:6 6:23). Detta säkerställer att risk för påverkan och skada på människors hälsa och välmående minimeras. Då markradon finns överallt i tillräckliga nivåer för att orsaka oönskade radonhalter inomhus anses inte detta vara en problematik unik för ett genomförande av den specifika detaljplanen utan en teknisk konstruktionsfråga som hanteras i ett senare skede. Att eventuell byggnation uppförs i enlighet med gällande lagstiftning säkerställs vid tekniskt samråd.

Enligt utförda undersökningar, *se bilaga*, överskrider radonhalterna i jordluft nivåerna för högradonmark (50 kBq/ m³) i fem av sex mätpunkter (gäller alla verksamhetsområden). Rekommendationen enligt Statens planverk, rapport 59:1982, är att nya byggnader då skall utföras radonskyddade. Detta ska säkerställas under teknisk samråd.

Översvämningsrisk

Planen möjliggör en mindre utökning av kvartersmark vilket innebär mer hårdgjord yta med mindre genomsläpplig till skillnad från aktuell plan. Vid ett genomförande anläggs en ny och ett större område för fördröjning vilket bedöms hantera tillkommande utökning av kvartersmark. Förslaget tillåter ett nytt fördröjningsområde som ska kunna hantera minst 2 100 kubikmeter vatten vid skyfall. Det nya fördröjningsområdet föreslås göras lite grundare och med mindre släntlutning för att underlätta skötsel och samtidigt kunna smälta in mellan de olika fastigheterna. Principen är att den ändå, när den är full, skall rymma minst samma mängd vatten. För att funktionen ska upprätthållas måste även den nuvarande trumman som tömmer området idag förlängas till den nya fördröjningen, vilket innebär att ledningen föreslås förlängas.

Vid ett genomförande av planförslaget är det viktigt med rätt markplanering som säkerställer att avrinningar sker från byggnader och att vattnet leds vidare till det nya området för fördröjning. Befintliga ledningar och diken som ansluts i nuvarande fördröjning ska i framtiden anslutas till den nya fördröjningen.

Ett genomförande bedöms inte innebära försämringar inom eller utanför planområdet.

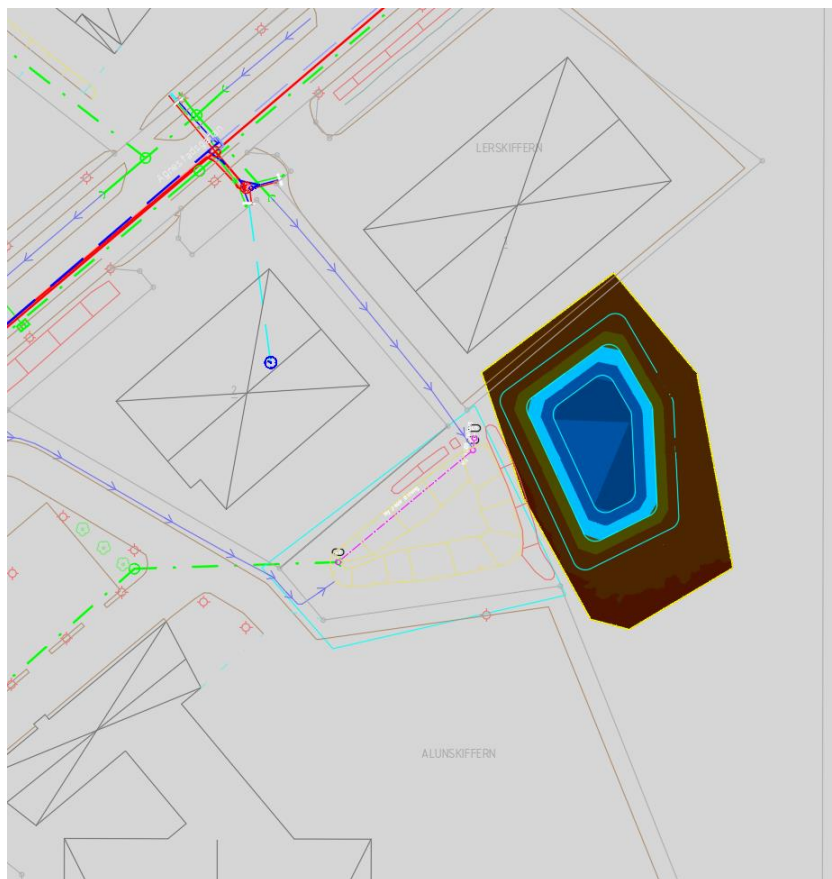


Bild 19 visar ett möjligt genomförande av ett nytt fördröjningsområde.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad risk för ras-, skred- eller erosionsrisk främst eftersom att förslaget innebär en mindre utökning av redan befintlig verksamhet och för ett nytt fördröjningsområde. Ras-skred- eller erosion vid ett genomförande av planförslaget bedöms inte heller påverkas i ett förändrat klimat.

Buller

Planområdet ligger inom ett verksamhetsområde med ringa buller, vid ett genomförande bedöms planen inte medföra ytterligare buller. Buller från riksväg 46 och 47 bedöms inte innebära betydande påverkan för planområdet då det redan finns byggnader inom området som har närmre anslutning.

Farligt gods

Planen ligger inom nära anslutning till både riksväg 46 och 47 vilka båda är primärled för transport av farligt gods. Planområdet bedöms vara inom bra avstånd ifrån dessa vägar och därför har ingen riskutredning tagits fram. De redan bebyggda ytorna inom planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods och de ytor som tillkommer ligger inte inom område för transport av farligt gods och bedöms därför inte innebära några risker för påverkan av farligt gods. Det finns även bebyggelse närmre dessa vägar än avståndet till planförslaget.

Markföroreningar

Verksamheten har idag två oljeavskiljare, ena är ansluten till befintlig tvättanläggning och den andra är ansluten till bilverkstaden. I och med att planen inte innebär för en större utökning bedöms inga fler oljeavskiljare vara nödvändiga. Oljeavskiljarna bedöms fortsatt kunna hantera föroreningar från verkstaden och tvättanläggningen.

Planförslaget bedöms inte innebära för ökade markföroreningar då förslaget innebär för en mindre utökning. Verksamheten kräver inget tillstånd men bör fortsatt vara under tillsyn av MÖS.

Lukt & luftföroreningar

Vid ett genomförande kan planen medföra viss lukt-och luftföroreningar, detta bedöms dock ske i liten omfattning då förslaget möjliggör för en mindre utökning av befintlig verksamhet. Obehaglig lukt och luftföroreningar bedöms fortsatt förekomma från väg 46 och 47 samt kringliggande jordbruksmark.

2.10 Plankarta & planbestämmelser

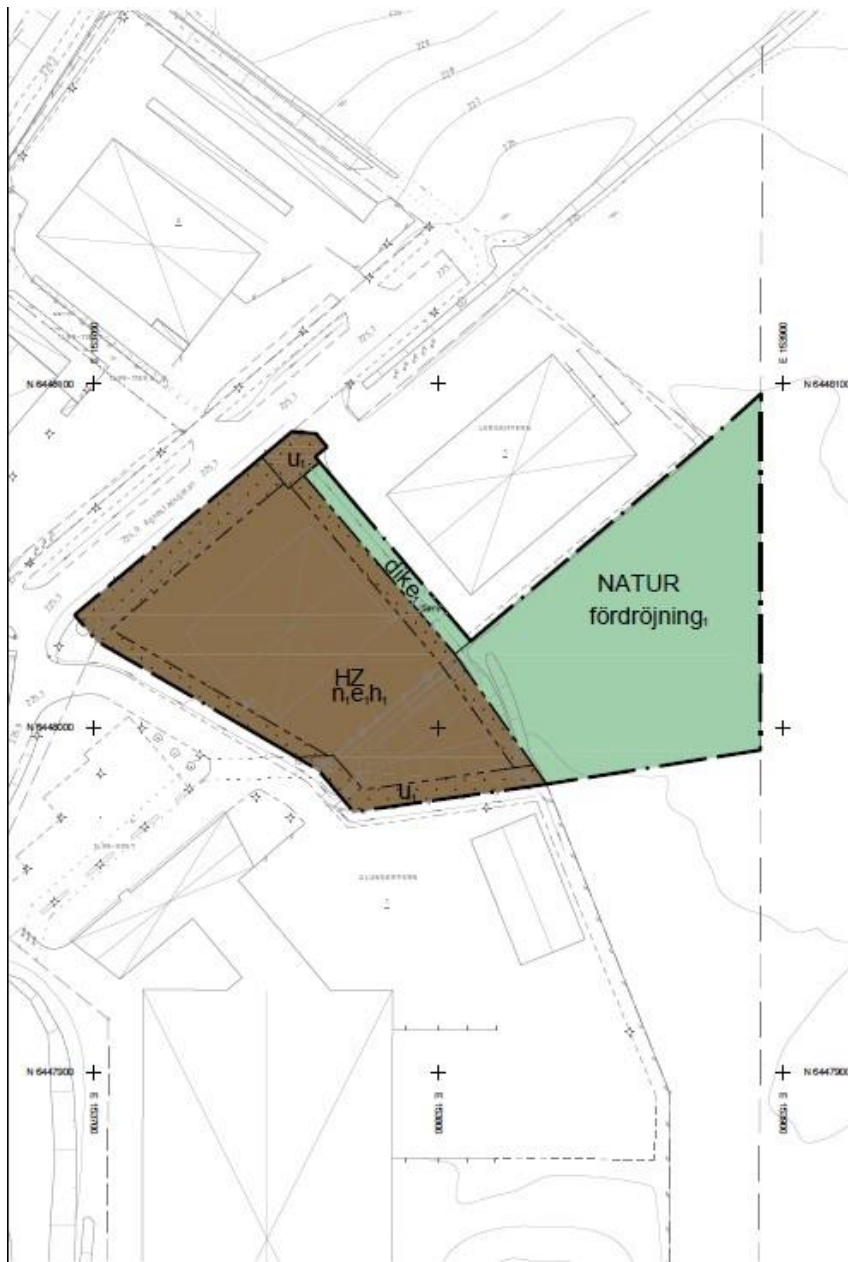


Bild 20 visar ett utklipp på plankartan.

Gränsbeteckningar

— — — — — Planområdesgräns

Planområdesgränsen avgränsar planområdets yttre gränser och visar det geografiska område detaljplanen gäller för.

- - - - - Användningsgräns

Användningsgränsen avgränsar olika användningar sinsemellan. I detaljplanen finns användningsgränsen mellan gata, parkeringsplats där återvinning får finnas, naturområde, tekniska anläggningar, järnväg och verksamheter utom lager.

— - - - - Egenskapsgräns

Egenskapsgränsen avgränsar olika egenskapsbestämmelser. I detaljplanen reglerar egenskapsgränsen inom vilket område befintliga träd skyddas.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användningsbestämmelse för allmän plats

NATUR

Naturområde – Användningen natur avser till en allmän plats och ett friväxande grön- eller skogsområde som inte är anlagt och sköts mer än enligt kommunens skötselplan eller genom begränsat underhåll. Användningen omfattar bland annat gång- och cykelvägar eller utrymme för omhändertagande av dagvatten. I detaljplanen har cirka 6 320 kvadratmeter avsatt för naturområde där cirka 3000 kvadratmeter av marken möjliggörs för fördröjning av dagvatten.

Användningsbestämmelse för kvartersmark

H

Detaljhandel – Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Även kontor och verksamhet regleras inom detta område. Planen föreslår användningen detaljhandel så att verksamheten kan fortsatt uppfylla sin funktion gällande bilförsäljning. Total har cirka 6 970 kvadratmeter av planområdet denna användning.

Z

Verksamheter – Användningen Verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även kontor regleras inom detta område. Total har cirka 6 970 kvadratmeter av planområdet denna användning.

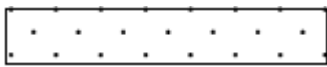
Egenskapsbestämmelse för allmän plats

fördröjning₁ *Fördröjningsområde för dagvatten med en minsta volym av 2 100 kubikmeter ska finnas* – Bestämmelsen säkerställer för ett nytt fördröjningsområde som skall finnas och kunna fördröja minst 2 100 kubikmeter vatten.

dike₁ *Dagvattendike ska finnas* – Bestämmelsen säkerställer att ett dagvattendike skall finnas, i detta fall att nuvarande dagvattendike skall bevaras. Dikets syfte är att fortsatt kunna hantera dagvatten från bland annat väg 47 samt Agnestadsgatan till det nya fördröjningsområdet.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad (prickmark) – Bestämmelsen reglerar var byggnad inte får placeras. Byggnader får inte placeras på prickmarkerad mark, däremot kan exempelvis parkeringsytor, gångvägar och cykelställ anläggas inom den prickade marken. Inom den berörda delen av fastigheten Alunskiffern 2 har bestämmelsen placerats runt om fastigheten för att bland annat ge tillräckligt med utrymme för in-och utfart samt U-områden.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 7 meter – Bestämmelsen reglerar högsta höjden på byggnaden. I detta fall innebär att byggnad inte får uppföra högre än 7 meter i nocken.

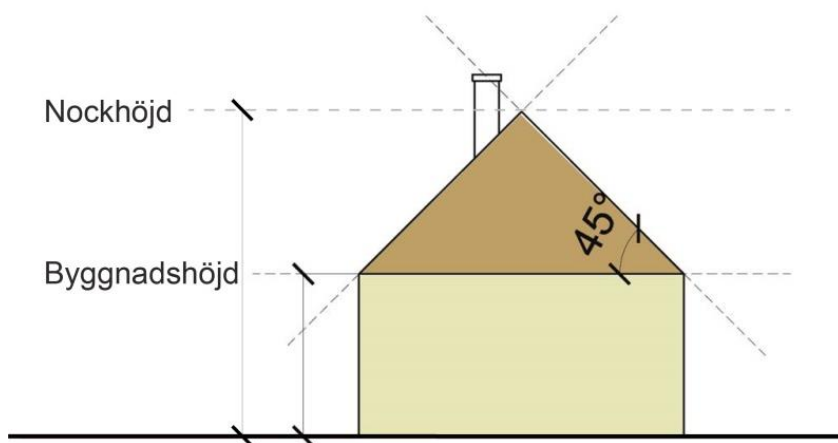


Bild 21 visar skillnaden på byggnadshöjd och nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markens höjd får inte vara lägre än 224,3 meter över nollplan – Bestämmelsen säkerställer att byggnad inom planområdet inte översvämmas vid skyfall.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – Bestämmelsen innebär att ett område reserveras för att ge utrymme för att anlägga och sköta underjordiska ledningar. Bestämmelsen reglerar den södra delen av fastigheten Gamla stan 2:26 samt norra delen av samma fastighet. Bestämmelsen syftar till fortsatt användning av befintlig vattenpumpstation norr om Alunskiffern 2 samt fortsatt användning av befintlig ledning i söder som föreslås förlängs till det nya fördröjningsområdet. Mark med denna bestämmelse får inte bebyggas.

Utnyttjandegrad

e_1 - *Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet.*

Byggnadsarea är den ytan som en byggnad upptar på marken. Det innebär hur stor byggnadsarea som får uppföras inom respektive fastighet beror på dess storlek. Vad gäller planområdet kan knappt 2 440 kvadratmeter förses med byggnad inom användningsområdet. Exploateringsgraden bedöms ge skäligt med utrymme för parkering och ses som anpassad till områdets exploateringsgrad.

Administrativa bestämmelser

Genomförande tiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 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 planen.

3. Konsekvenser

3.1 Undersökning av miljöpåverkan

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 planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad undersökning av miljöpåverkan (se bilaga). Baserat på undersökningen av miljöpåverkan som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2022-09-27, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökning av miljöpåverkan kom fram till att det inte behöver göras en miljökonsekvensbeskrivning, länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Det är dock viktigt att hänsyn tas till de två utpekade utredningsområden som benämns som mycket känsliga och befinner precis intill samt mitt emellan planområdet. vidare bör även hänsyn tas till stenmurarna, specifikt de biotopskyddade samt hänsyn till jordbruksmark som tas i anspråk.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luftkvalitén i Falköpings kommun bedöms som låg. Mätningar av luftkvaliteten i Falköping visar att kväveoxidhalterna är låga och att det inte finns områden med överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Ett genomförande av detaljplanen förmodas inte påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvaliteten i Falköping på grund av dess omfattning och användningarna som medges i planen.

Ytvattenkvalitet

Det finns inga ytvatten inom eller i närheten av planområdet. Planområdet avvattnas via kommunens dagvattensystem vida ledningar och öppna diken till de dagvattendammarna som finns inom och i anslutning till planområdet. Från dagvattendammarna rinner vatten vidare till Lidan och Markabäcken. Recipienterna är enligt Vatteninformationssystem Sverige statusklassade som ”uppnår ej god kemisk status” och ”måttlig ekologisk status”.

Planförslaget bedöms inte påverka ytvattenkvaliteten främst eftersom det endast innebär en mindre utökning av befintlig fastighet och nytt område för fördröjning av dagvatten.

Grundvattenkvalitet

Likt stora delar av Falköpings kommun ligger planområdet inom område för två grundvattenförekomster; Falköping-Skövde, och Falköpings kalksten grundvatten. Falköping Kalksten har en otillfredsställande kemisk status, främst på grund av miljögifter från jordbruk, medan grundvattnet i Falköping-Skövde har en god kemisk grundvattenstatus. Planförslaget

bedöms inte påverka grundvattenförekomsternas kvantitet nämnvärt eftersom det endast innebär en mindre utökning av befintlig fastighet.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekad område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövården.

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Cirka en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse. Detta är en kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800 talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas. (Odlingslandskap, Kyrkomiljö, Gårdsmiljö, Stadsmiljö, Stenindustri).

En kulturmiljöutredning har tagits fram i samband med Översiktsplan 2017-2030. Det övergripande syftet med utredningen var att ge svar på hur riksintresset för kulturmiljövården harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling.

Enligt kulturmiljöutredningen omfattas delar av stadsdelen Agnestad av ett kulturmiljöområde, detta gäller dock inte för planområdet. Det finns även andra områden inom stadsdelen med andra kulturvärden, bland annat att det finns två mycket känsliga utredningsområden, den ena ligger cirka 130 meter öster om planområdet och andra ungefär 180 meter sydväst om planområdet. Bortsett från dessa finns även ett område med nationellt bevarandevärde cirka 200 meter öster om planområdet, planområdet berörs inte heller av dessa värden.

Enligt översiktsplanen bör siktlinjer, volymer och gestaltning studeras och utredas närmare vid framtida planläggning, detta för att den nya exploateringen ska göra så liten inverkan på riksintresset som möjligt.

Genomförande av detaljplanen förmodas inte påverka riksintresset påtagligt, detta eftersom området inte har något bevarandevärde enligt kommunens kulturmiljöutredning samt att planförslaget endast möjliggör för en mindre utökning av befintlig verksamhet och förflyttning på ett redan befintlig fördröjningsområde.

Genom reglering av byggnadshöjd bedöms planen säkerställa bevarandet av siktlinjerna mot Ålleberg. Planområdet befinner sig mellan två mycket känsliga utredningsområden vars syfte är att bland annat bevara odlingslandskapet och siktlinjerna mot Ålleberg.

Kommunikationer

Planområdet ligger cirka 180 meter från riksväg 46 och cirka 200 meter från riksväg 47 som båda omfattas av riksintresse för kommunikationer. I gällande detaljplan för området har hänsyn tagits till riskerna med transporter för farligt gods. Planförslaget bedöms inte påverkas av

riksintresset för kommunikationer då avståndet bedöms vara god samt att förslaget endast innebär för en utökning av en redan befintlig verksamhet.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: 25 december 2023 till 26 januari 2024.

Granskning: Tredje kvartalet 2024. Tidplanen är preliminär

Antagande: Fjärde kvartalet 2024. Tidplanen är preliminär.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 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 planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Initierar lantmåteriförrättning gällande fastighetsreglering samt ledningsrätter och servitut.• Skötsel av allmän plats.• Försörjning av VA-tjänster.• Utbyggnad av fördröjningsområde.• Utbyggnad av dike/ledning.• Ansöker om dispens för flytt av stenmurar.• Flytt av stenmurar.
Exploatören för fastigheten Alunskiffern 2	<ul style="list-style-type: none">• Finansierar lantmåteriförrättningar gällande fastighetsreglering och ledningsrätter.• Finansiering av utbyggnad av fördröjningsområde dike/ledning, dispens för och flytt av stenmur.
Falbygdens Energi Nät AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av el och fjärrvärme.
Solör Bioenergi i Falköping AB	<ul style="list-style-type: none">• Försörjning av fiber och fjärrvärme.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Ett exploateringsavtal skall tecknas mellan ägaren till Alunskiffern 2 och Falköpings kommun. Exploateringsavtalet innebär att Alunskiffern 2 bekostar samtliga åtgärder som är förenade med

planen. Det innebär att exploatören ansvarar för ansökan om dispens för borttagande och flytt av stenmurar samt uppförande av nytt fördröjningsområde med tillhörande diken och utökning av Lr 1 (1499-995.A) alternativt ny ledningsrätt för dagvattenledningar till den nya fördröjningsdammen. Ny ledningsrätt ska bildas för befintlig pumpstation med tillhörande ledningar. Servitut för yta ska upprättas som belastar Alunskiffern 2 servitutet ska gälla för drift och underhåll av befintligt dagvattendike. Exploateringsavtalet skall även reglera försäljningen av del av Gamla stan 2:26 till ägaren av Alunskiffern 2. Falköpings kommun ansöker om lantmäteriförrättning som ägaren av Alunskiffern 2 bistår och betalar.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Område 1	Knappt 4 660 kvadratmeter av fastigheten Alunskiffern 2 tillsammans med cirka 2 300 kvadratmeter av fastigheten Gamla stan 2:26 kan bilda en eller flera fastigheter.
Område 2	Cirka 35 kvadratmeter av Gamla stan 2:26 kan regleras till fastigheten Lerskiffern 1 eller Alunskiffern 2.
Område 3	Cirka 245 kvadratmeter av Gamla stan 2:26 kan tillfalla Alunskiffern 2.
Område 4	Cirka 438 kvadratmeter av fastigheten Gamla stan 2:26 kan tillfalla fastigheten Alunskiffern 2.
Område 5 (officialservitut för drift och underhåll)	Officialservitut ska bildas och gälla för drift och underhåll av befintligt dagvattendike
Alunskiffern 2	Knappt 4 660 kvadratmeter bildar del av område 1.
Gamla stan 2:26	Cirka 2 300 kvadratmeter kan bilda del av område 1. Drygt 35 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten Lerskiffern 1 eller bilda del av område 1. Cirka 245 kvadratmeter kan tillfalla Alunskiffern 2 och bilda del av område 1. Cirka 438 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten Alunskiffern 2 och bilda del av område 1.
Område 6 (Natur)	Cirka 6 320 kvadratmeter fortsätter ingå i fastigheten Gamla stan 2:26.
Avtal servitut KS 2019/77 (överfart)	Avtal servitut för överfart kvarstår.
Ledningsrätt 1499-995.1 (vatten-och avloppsledning)	Rättighetsområde för befintliga underjordiska vatten- och avloppsledningar kan utökas inom område med planbestämmelse u.
Ledningsrätt 1499-1189.1 (vattenpumpstation)	Ledningsrätt kvarstår oförändrad.



Bild 22 visar fastighetskonsekvenserna vid ett genomförande av planförslaget. Planområdet är markerat i svart linje, område 1 är markerad i gult och område 2, 3, 4 och 5 är markerad i vita linjer.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all allmän plats mark inom planområdet.

Exploateringskalkyl

Kommunens kostnader för planen utgörs av kostnader för planläggning samt för utbyggnad, återställande och framtida drift för allmän plats. Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter

Flytt av stenvmurar 100 000 kronor exklusive. moms bekostas av exploatören.

Flytt av ledningar och dagvattendamm 1 500 000 kronor exklusive. moms bekostas av exploatören.

Intäkter

Försäljning av del av Gamla stan 2:26 med ca 2 300 kvadratmeter ger kommunen en intäkt på 287 250 kronor.

Driftskostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Ny allmän plats: cirka 42 000 kronor per år.

Slutsats

Kalkylen visar att kommunens utgifter för området överstiger inte de intäkter som kan förväntas.

Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ut i samband med bygglov.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för detaljplan, 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 exploitören om ledningsägaren och exploitören inte kommer överens om något annat.