

Planbeskrivning

Ändring av stadsplan för del av Floby
municipalsamhälle (Floby 15:19)

Floby tätort, Falköpings kommun

LAGA KRAFTHANDLING

DIARIENUMMER

2021/00002

ANTAGEN 2022-03-30

LAGA KRAFT 2022-04-22

Om ändring av 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.

En detaljplan kan ändras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Vid ändring av en detaljplan är det endast ändringens konsekvenser som prövas. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Medverkande

Märta Gahm, planarkitekt

Josef Karlsson, biträdande planarkitekt

Handlingar

Handlingar som ingår i ändringen av detaljplanen:

- Planbeskrivning
- Plankarta (befintlig plankarta med området för ändringen utpekad)
- Planbeskrivning för befintlig plan (med ändringen markerad)
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande

Justeringar

I plankartan:

- Inga förändringar har skett i plankartan efter samrådet.

I planbeskrivningen:

- Illustrationen över tomtindelingsplanen har uppdaterats, se *1.4 Plandata*.
- Beskrivning av befintliga ledningar inom planområdet har tillförts kapitel *2.7 Teknisk försörjning*.
- Servitutet för utförsvägen över Floby 15:19 har lagts till, se *4.2 Fastighetsfrågor*.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.3 PLANFÖRFARANDE	5
1.4 PLANDATA.....	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER.....	8
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	8
2.2 BEBYGGELSE.....	8
2.3 GATOR & TRAFIK.....	9
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	11
2.5 SOCIAL STRUKTUR	12
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	12
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	14
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	14
3. KONSEKVENSER.....	16
3.1 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	16
3.3 RIKSINTRESSEN	16
4. PLANENS GENOMFÖRANDE	17
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	17
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	18
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	18

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 24 mars 2021, § 39, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ändra en del av stadsplan för del av Floby municipalsamhälle, antagen år 1959.

Detta dokument är en beskrivning av ändringen av del av stadsplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 29 september till den 20 oktober 2021, och under denna period har synpunkter kunnat lämnas på förslaget. Förslaget ställdes utställt för granskning från den 3 februari till den 20 februari 2022, och under denna period kunde synpunkter åter lämnas på förslaget.



Figur 1 visar en översiktsbild med aktuellt område inringat i rött.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med ändringen av stadsplanen är att möjliggöra för fler bostadslägenheter inom fastigheten Floby 15:19. Syftet är även upphäva tomtindelingsplanen för fastigheten Floby 15:19. Ändringen ryms inom syftet för idag gällande plan.

Huvuddragen innebär att en egenskapsbestämmelse om att maximalt två bostadslägenheter får finnas inom aktuellt område, tas bort. Tomtindelingsplanen som gäller inom fastigheten Floby 15:19 upphävs.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande



Figur 2 visar detaljplanens process enligt standardförfarandet.

1.4 Plandata

Läge

Området som föreslås ändras ligger i den centrala delen av Flobys tätort, se figur 1 under 1.1 Bakgrund.

Areal

Området som föreslås ändras omfattar cirka 1 440 kvadratmeter mark.

Markägoförhållanden

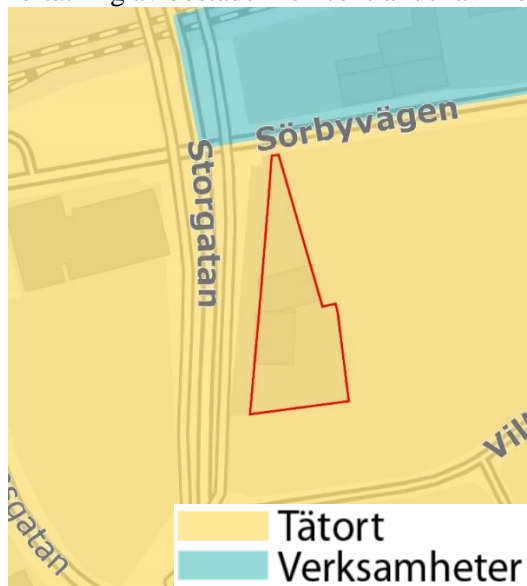
Marken tillhör fastigheten Floby 15:19 som är i privat ägo.

Befintlig plansituation

Översiktsplan

Området omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är det aktuella området som föreslås ändras utpekad med användningen tätort. Floby tätort ingår även i utvecklingsstrategin för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen är inriktningen för Floby att försöka förtäta befintlig struktur där möjlighet finns för att på så sätt skapa både bostäder för olika generationer och även möjlighet för företag att kunna etablera sig på orten.

Ändringen av planen bedöms förenlig med översiktsplanen, då det skulle möjliggöra en förtätning av bostäder i en central del av Floby tätort.



Figur 3 visar områdesanvändningen enligt översiktsplanen samt området som föreslås ändras i rött.

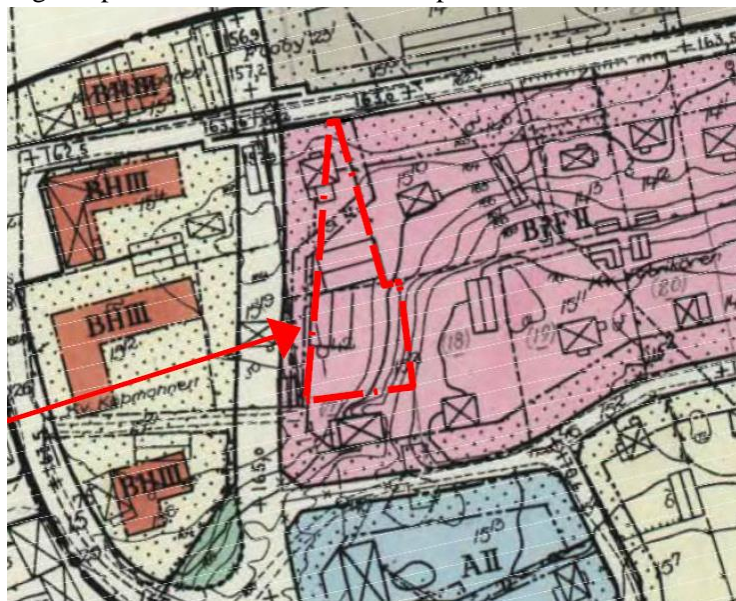
Detaljplan

Aktuellt område omfattas av stadsplanen för Floby municipalsamhället antagen år 1959. I planen är området avsett för bostads- och småindustriändamål.

Bebyggelsen får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter. Högst en femtedel av marken inom fastigheten får bebyggas. Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter.

Inom Floby 15:19 finns ett markreservat för underjordiska allmänna ledningar (u-område) och längs fastighetens norra gräns finns prickad mark som inte får bebyggas.

Figur 4 på nedan visar vilken del av planen som föreslås ändras.

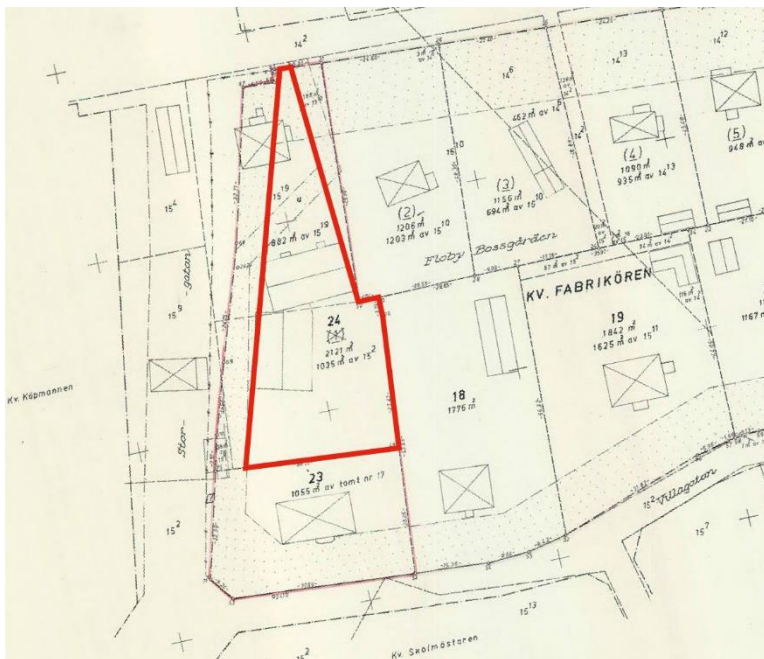


Figur 4 visar ett utsnitt ur gällande plan och den del som föreslås ändras är markerat i rött.

Avsikten med ändringen av stadsplanen är att möjliggöra för fler bostadslägenheter inom fastigheten. Ändringen innebär att egenskapsbestämmelsen om att huvudbyggnad inte får inrymma fler än två bostadslägenheter, tas bort inom fastigheten Floby 15:19.

Tomtindelningsplan

Fastigheten Floby 15:19 omfattas av en tomtindelningsplan för del av kvarteret Fabrikören i Floby. Tomtindelningsplanen fastställdes av Länsstyrelsen den 17 februari 1969. Detta förslag till planändring föreslår att tomtindelningsplanen för fastigheten Floby 15:19 upphävs och därmed slutar att gälla inom området.



Figur 5 visar ett utsnitt ur gällande tomtindelningsplan, den del som föreslås upphävas är markerat i rött.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten Floby 15:19 är i dagsläget planlagd för småindustri- och bostadsändamål. Fastigheten används idag som ett kollektivt boende. Ändringen av planen innebär att det kan skapas fler bostadslägenheter inom fastigheten. Att bebyggelsen kan inredas som ett flerbostadshus innebär däremot inte att fler människor förmodas få plats inom fastigheten. Eftersom bebyggelsens storlek inte förändras något i och med planändringen, bedöms ungefär samma mängd människor fortsatt kunna bo inom fastigheten även efter genomförandet av planändringen.

Ändringen av detaljplanen inom utpekat område innebär att egenskapsbestämmelsen om att maximalt två bostadslägenheter får finnas inom fastigheten tas bort, detta för att möjliggöra för fler bostäder inom fastigheten. Ändringen medför även att tomtindelingsplanen för fastigheten upphävs.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar, Planförslag & konsekvenser

Bebyggelse

På fastigheten Floby 15:19 finns idag ett tvåvåningshus med källare. Bebyggelsen inom fastigheten används idag som ett kollektivt boende med plats för 26 personer.



Figur 6 visar bebyggelsen inom fastigheten. Bilden är tagen från den sydvästra delen av tomten.

Ändringen av planen möjliggör att bebyggelsen inom fastigheten kan inredas med fler bostadslägenheter. Ändringen innebär att byggnaden inte längre behöver användas som ett kollektivt boende och kan bidra till en förbättrad boendemiljö.

Eftersom bebyggelsens storlek inte påverkas av ändringen förmodas ungefär samma mängd människor fortsatt kunna bo inom fastigheten även efter genomförandet av planändringen.

I Falköpings kommun bor i genomsnitt 2,1 personer per bostad. Enligt fastighetsägaren har de för avsikt att inreda 12 lägenheter i det befintliga huset, vilket motsvarar 25,2 boende i genomsnitt. Ett genomförande av ändringen innebär således att ungefär samma mängd människor förmodas att bo inom fastigheten.

Exploateringsgrad

Gällande plan tillåter att 20 % av fastighetsytan bebyggs. Planändringen påverkar inte exploateringsgraden inom fastigheten.

Stads- & landskapsbild

Området är beläget i den centrala delen av Flobys tätort. Bebyggelsen omkring planområdet omfattas av både villabebyggelse och flerbostadshus. Utanför planområdet sträcker sig en vägbro och delar av området är kuperat.

Detta förslag till ändring av planen innebär inte att större eller högre byggnader tillåts än i befintlig plan utan endast att fler bostadslägenheter kan inredas. Därmed medför ändringen ingen påverkan på stads- eller landskapsbilden.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Planområdet är beläget i den centrala delen av Flobys tätort med god tillgång till gång- och cykelvägar. Planändringen medför att det kan skapas fler bostäder inom fastigheten Floby 15:19, ungefär samma mängd människor förmodas dock fortsatt bo inom fastigheten vilket gör att planändringen inte har någon påverkan på belastningsgraden på gång- och cykelvägnätet inom tätorten.

Biltrafik

Planändringen medför att det kan skapas fler bostäder inom utpekade område, detta bedöms dock inte generera mer trafik till och från området eftersom ungefär samma mängd människor förmodas bo inom fastigheten även efter planändringen.

Kollektivtrafik

Cirka 100 meter från planområdet ligger Flobys resecentrum med goda tåg och bussförbindelser. Planändringen medför att det kan skapas fler bostäder inom utpekade område, detta bedöms dock inte vara sig öka eller minska kundunderlaget för kollektivtrafiken, eftersom ungefär samma mängd människor förmodas bo inom fastigheten även efter planändringen.

Parkeringsplatser

Parkeringsplatser ska iordningställas i enlighet med Falköpings kommuns parkeringspolicy och parkeringsnorm.

Figur 7 och 8 på nedan beskriver parkeringstalen för cykel respektive bil för bostäder.

Zon 1, 2 och 3		
Boendetyper	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	28,3	3,3
Flerbostadshus, per bostad	2,6	0,3
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	33	6
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	1,7	0,3

Figur 7 visar parkeringstal för cykel avseende bostäder.

Boendetyper	Zon 1		Zon 2		Zon 3	
	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande	P-tal boende	P-tal besökande
Flerbostadshus, per 1 000 m ² BTA (90 m ² BTA/lgh)	6,9	1,1	8,4	1,1	10,4	1,1
Flerbostadshus, per bostad	0,6	0,1	0,8	0,1	0,9	0,1
Enbostadshus, egen uppställning	1,5	0,1	1,6	0,1	1,7	0,3
Enbostadshus, gemensam uppställning	1,2	0,1	1,3	0,1	1,4	0,1
Student- och ungdomsbostäder, per 1 000 m ² BTA	7,2	2	9,8	2	12,1	2
Student- och ungdomsbostäder, per bostad	0,4	0,1	0,5	0,1	0,6	0,1

Figur 8 parkeringstal för bilar avseende bostäder.

Floby tätort ingår i zon 2. På fastigheten finns idag ett kollektivt boende vilket kan jämföras med student- och ungdomsbostäder i parkeringspolicyn. Byggnaden upptar en bruttoarea (BTA) om cirka 760 kvadratmeter vilket resulterar i 9 bilparkeringsplatser och 30 cykelparkeringar enligt parkeringspolicyn. Dessa parkeringar bedöms uppta en yta om cirka 270 kvadratmeter.

Vid ändringen av planen möjliggörs att byggnaden inom fastigheten kan inredas som ett flerbostadshus. Byggnaden upptar en BTA om cirka 760 kvadratmeter vilket skulle resultera i 8 bilparkeringsplatser och 24 cykelparkeringar enligt parkeringspolicyn. Detta bedöms uppta en yta om cirka 240 kvadratmeter vilket kan tillgodoses inom den aktuella fastigheten och innebär att det behövs färre parkeringsplatser vid genomförandet av planändringen. Det exakta antalet parkeringsplatser som krävs avgörs vid bygglovsprövning.

Inom den norra delen av fastigheten finns en grusad yta där parkering kan lösas. Parkeringsplatser behöver inte innebära att marken blir helt hårdgjord.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Cirka 200 meter från planområdet finns Smältebäcksparken. Vid ändringen av planen möjliggörs fler bostäder inom fastigheten, det förmodas dock vara ungefär lika många människor som bor inom fastigheten även efter genomförandet av planändringen, varför planändringen inte bedöms ha någon påverkan på parkområdet.

Lek & rekreation

Inom fastigheten finns idag en liten lekplats som nyttjas av de boende. Ändringen bedöms inte ha någon påverkan på lek- eller rekreationsmöjligheterna inom fastigheten.

Friyta

Friytor ska lämpa sig för lek och utomhusvistelse. Friytan räknas på den delen av fastigheten som inte upptas av byggnad eller parkering. På fastigheten finns drygt 1 100 kvadratmeter mark som kan nyttjas som friyta vilket bedöms tillräckligt. Vid planändringen bedöms mängden friyta på fastigheten förbli densamma.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg vars mål är att belysa mängden grönska. Beroende på vad marken används till och på vilket sätt ges en högre eller lägre koefficient. Ett område som helt är hårdgjort får 0 i grönytefaktor medan en yta som endast består av gräs får 1 i värde.

Den beräknade grönytefaktorn på fastigheten Floby 15:19 är cirka 0,78. Genomförandet av planändringen bedöms inte ha någon inverkan på mängden grönyta inom fastigheten eftersom mer mark inte bedöms täckas med byggnad eller bli hårdgjord.

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 de stödjande tjänsterna är de som skapar förutsättningarna för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom den aktuella fastigheten finns reglerande och kulturella ekosystemtjänster i form av ett antal träd som renar luften från partiklar, binder koldioxid, tar hand om dagvatten, minskar upplevelsen av buller, bidrar med skugga och tillsammans med buskar bidrar till pollinering. Träden bidrar även med gröna inslag i tätorten och ökar rekreationsmöjligheterna inom fastigheten. De gräsytor som finns inom fastigheten kan infiltrera och rena dagvatten.

Ändringen av planen bedöms inte påverka de ekosystemtjänster som finns inom fastigheten.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

Fastigheten Floby 15:19 är belägen i den centrala delen av Flobys tätort med nära tillgång till mataffär, restaurang, butiker och bygghandel vilka alla är mötesfrämjande. Inom 200 meter från fastigheten finns grönområden som främjar både möten, lek och rekreation. Fastigheten är nära belägen Flobys resecentrum med goda kollektivtrafikförbindelser för både buss och tåg, vilket gör området tillgängligt även för människor utan bil.

Boendeformerna i närheten av planområdet karakteriseras av både flerbostadshus och villabebyggelse. Inom planområdet finns idag ett kollektivt boende.

Planförslag & konsekvenser

Ändringen av planen möjliggör att befintlig bebyggelse inreds med fler lägenheter. Ändringen bidrar till att de befintliga boenden inom fastigheten får sin egen bostad, något som bedöms positivt för den sociala strukturen i närområdet.

Planändringen har utgått från barnperspektivet med hänsyn till att ta bort begränsningen av antalet bostäder som kan få finnas inom fastigheten. Trots ändringen kommer det finnas tillräckligt med friyta inom fastigheten för barn att leka på. Ur ett barnrättsperspektiv ges barn i egenskap av boende i närheten möjlighet att yttra sig via sin förälder/vårdnadshavare.

Sammantaget görs bedömningen att planen förhåller sig till Barnkonventionen och har en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

2.6 Skyddade områden

Förutsättningar planförslag & konsekvenser

Skyddade arter

Enligt artporalen finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade inom planområdet. Ändringen av planen har ingen påverkan på detta.

2.7 Teknisk försörjning

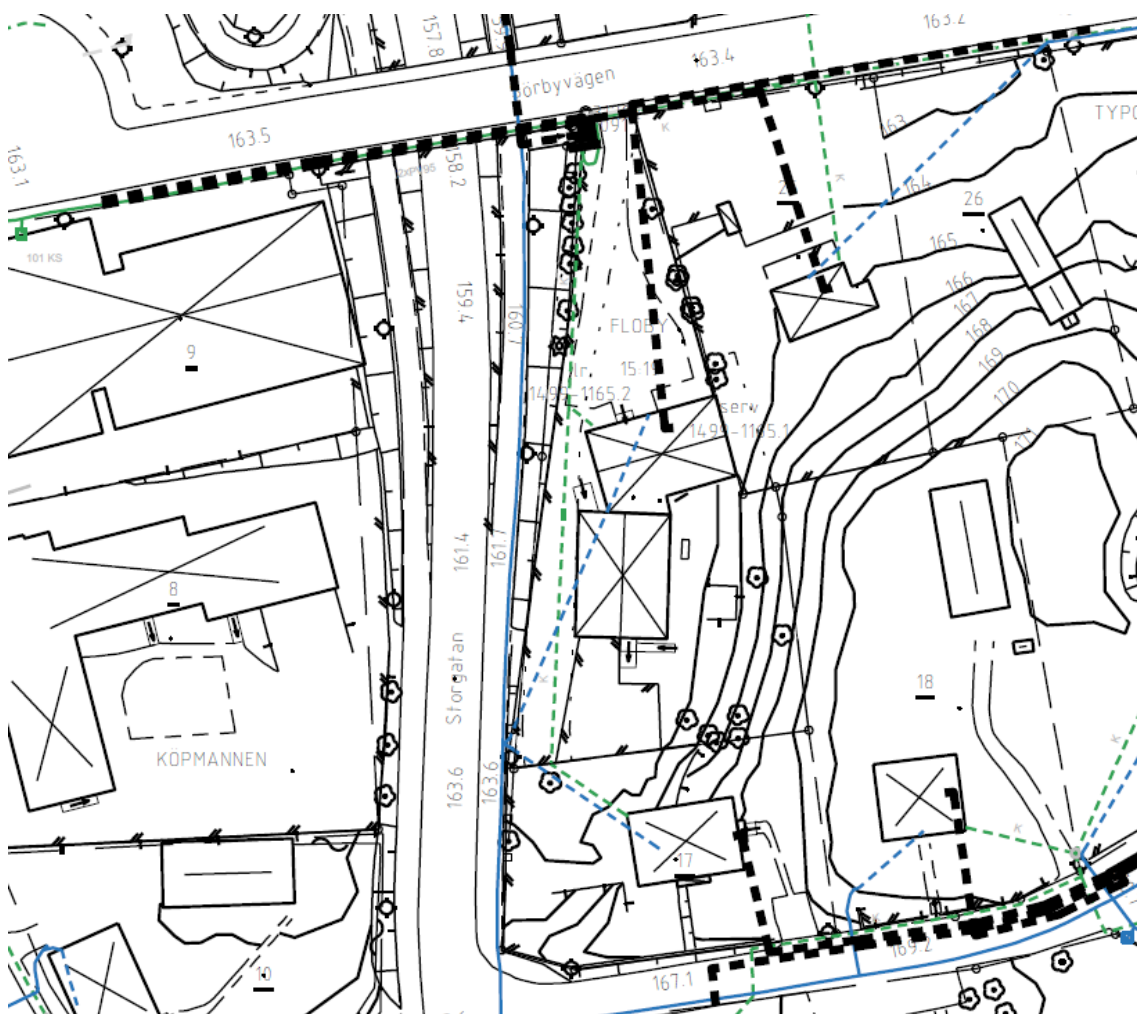
Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Planändringen medför att det kan skapas fler bostäder inom fastigheten Floby 15:19. Fler lägenheter kan innebära att det krävs en uppsäkring av kabeln som försörjer fastigheten med el. Den servis som försörjer fastigheten med el har relativt god kapacitet och klarar av ett något ökat behov av el.

Inom fastigheten Floby 15:19 har Skanova markförlagda teleanläggningar, dessa är belägna inom ledningsrätten 1499-1165.2. Denna ledningsrätt kommer inte att påverkas av planförslaget och det bedöms därför heller inte medföra några konsekvenser på de aktuella teleanläggningarna

som kan ligga kvar i sitt nuvarande läge. Förutom dessa ledningar finns även ledningar från IP-Only och FEAB inom fastigheten, dessa bedöms heller inte påverkas av planen. Se figur 9 nedan på befintliga ledningar inom och kring fastigheten.



Figur 9 visar ledningarna inom och kring fastigheten Floby 15:19.

Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ändringen innebär att det kan skapas fler bostadslägenheter inom befintlig byggnad, men eftersom antalet personer förmodas förbli ungefär desamma även vid genomförandet av ändringen sker ingen påverkan på dricks- eller spillvattnet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Topografiskt sett finns inget problem att ta hand om dagvatten inom området då det ligger på en höjd och vattnet kan transporteras vidare ner till järnvägsundergången nordväst om fastigheten, där det tas om hand i det kommunala dagvattensystemet.

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med gällande detaljplan. Ändringen påverkar inte hanteringen av dagvatten eftersom tillkommande bostadslägenheter skapas i den

befintliga bebyggelsen på fastigheten och mängden hårdgjord ytan inte förväntas öka i och med ändringen av planen.

I Falköping kommuns VA-plan (antagen av KF den 28 juni 2021) framgår det att om det sker en större ombyggnation på fastigheten ska fastighetsägaren kunna fördröja 10 mm regn på den egna fastigheten, resterande mängd vatten tas om hand i det kommunala dagvattensystemet.

Avfall

Avfall från bostäder hanteras av Avfallshantering Östra Skaraborg. Planändringen bedöms inte påverka avfallshanteringens eftersom samma mängd människor fortsatt kommer att bo inom fastigheten även vid genomförandet av planändringen. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas.

Post

Vid genomförandet av planändringen antas det tillskapas fler bostadslägenheter inom bebyggelsen, och således även fler adressplatser. Posthantering inom planområdet kan ske genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att ha postlådor samlade i varje trappuppgång. Hur post ska hanteras är inte en fråga för detaljplan. Den slutliga lösningen på hur posthanteringen inom planområdet ska ordnas samt eventuell placering av samlingsplatser för postlådor sker vid genomförandet av detaljplanen.

2.8 Offentlig & kommersiell service

Förutsättningar

Fastigheten Floby 15:19 är belägen i den centrala delen av Flobys tätort med god tillgång på kommersiell service i form av bland annat mataffär, butiker, restaurang och bygghandel. Området ligger även i nära anslutning till resecentrum i Floby med god tillgång på kollektivtrafik. 150 meter från planområdet finns en träffpunkt och 350 respektive 650 meter från planområdet finns kommunal förskola och grundskola.

Planförslag & konsekvenser

Planändringen medför att det kan skapas fler bostadslägenheter inom fastigheten Floby 15:19, det bedöms dock att ungefär samma mängd människor fortsatt kommer att bo inom fastigheten vilket gör att planändringen varken ökar eller minskar kundunderlaget för den offentliga och kommersiella servicen i tätorten.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Enligt SGU:s karta ligger planområdet på fastmark. Platsens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med gällande plan. Planändringen har ingen påverkan på detta.

Radon

Platsens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med gällande plan. Planändringen har ingen påverkan på detta.

Översvämningsrisk

Platsens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med gällande plan. Planändringen har ingen påverkan på översvämningsrisken. Topografiskt sett finns ingen översvämningsrisk inom området då det ligger på en höjd och vattnet kan transporteras vidare ner till järnvägsundergången nordväst om fastigheten, där det tas om hand i det kommunala dagvattenssystemet.

Det har däremot identifierats ett instängt område i form av en trappa ner till källaren på befintlig byggnads södra sida där det kan ansamlas vatten. Runt trappen finns en förhöjd kant som förhindrar vatten från omkringliggande områden att ledas ner där och bedömningen är därför att det instängda området inte bör innebära någon fara för byggnaden. Instängda områden som orsakas av byggnaden är en fråga som hanteras vid bygglovsprocessen och inte vid framtagande av detaljplan.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Enligt SGU:s karta ligger planområdet på fastmark. Platsens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med gällande plan. Planändringen har ingen påverkan på detta.

Buller

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med att gällande detaljplan tillåter bostäder på platsen. Ändringen av planen har ingen påverkan på buller jämfört med dagsläget då ungefär samma mängd människor fortsatt förmodas bo inom fastigheten.

Vibrationer

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med att gällande detaljplan tillåter bostäder på platsen. Ändringen av planen har ingen påverkan på vibrationer jämfört med dagsläget då ungefär samma mängd människor fortsatt förmodas bo inom fastigheten.

Farligt gods

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med att gällande detaljplan tillåter bostäder på platsen. Ändringen av planen kommer inte att öka mängden transporter av farligt gods och bedöms inte heller signifikant öka antalet personer som vistas i området.

Markföroreningar

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med att gällande detaljplan tillåter bostäder på platsen. Ändringen av planen bedöms inte orsaka några markföroreningar.

Lukt & luftföroreningar

Markens lämplighet för bostäder är redan prövad i och med att gällande detaljplan tillåter bostäder på platsen. Ändringen av planen bedöms inte orsaka någon lukt eller luftförorening.

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 ändringen av 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 planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat den 13 juni 2021, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av undersökningen är att ändringen av del av gällande planer inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Generellt är luftkvaliteten god i Falköpings kommun. Planändringen innebär att det kan skapas fler bostadslägenheter inom fastigheten, men eftersom antalet människor som bor inom fastigheten förmodas förbli desamma även vid genomförandet av ändringen så sker ingen ökning av mängden trafik till och från området. Eftersom mängden trafik till och från området bedöms förbli ungefär densamma jämfört med dagsläget, så har planändringen ingen påverkan på luftkvaliteten i området.

Ytvattenkvalitet

Dagvattnet från fastigheten Floby 15:19 rinner mot Salaholmsbäcken med den slutliga recipienten Lidan. Både Salaholmsbäcken och Lidan uppnår inte god kemisk status. Planändringen innebär att det kan tillskapas fler bostadslägenheter inom fastigheten Floby 15:19 vilket inte bedöms ha någon påverkan på ytvattenkvaliteten för Salaholmsbäcken eller Lidan, varpå försämring av miljökvalitetsnormen till följd av planändringen inte sker.

Grundvattenkvalitet

I nära anslutning till fastigheten finns grundvattenförekomsten Floby med god kemisk status och god kvantitativ status. Den föreslagna ändringen av del av planen bedöms inte att påverka grundvattenförekomsten.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekad område som från allmän synpunkt behöver värnas. Cirka 80 meter från aktuellt område sträcker sig järnvägen Västra stambanan (Stockholm - Göteborg) som omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Runt riksintressena för järnväg finns ett så kallat influensområde. Influensområdet är det område runt riksintresset inom vilket olika åtgärder kan komma att påverka riksintressets funktion.

Ändringen av del av planen möjliggör en förtätning av bostäder i centrala Floby. Förtätningen bedöms däremot varken öka eller minska kundunderlaget för kollektivtrafiken eller transporterna till och från planområdet eftersom samma mängd människor fortsatt bedöms bo inom fastigheten även efter genomförandet av planändringen. Riksintresset för kommunikationer bedöms inte påverkas av planändringen varpå riksintresset anses tillgodosett.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Fjärde kvartalet 2021

Granskning: Första kvartalet 2022

Antagande: Andra kvartalet 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. 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 bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Eftersom ändringen endast innebär borttagandet av en planbestämmelse så bestäms därför ingen genomförandetid i enlighet med PBL 4 kap § 22 *Lag (2015:668)*.

Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren för Floby 15:19. Avtalet reglerar att fastighetsägaren betalar avgiften för framtagande av planändringen parallellt med att arbetet utförs istället för att betala planavgiften vid bygglovet. Planavgift kommer således inte tas ut under bygglovet.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Fastighet/Servitut/Ledningsrätt	Förändringar & konsekvenser
Floby 15:19	Tomtindelningsplanen för fastigheten upphävs och fastigheten kan avstyckas och bilda en eller flera fastigheter. Alternativt kvarstår fastigheten i nuvarande utformning och storlek.
Servitut 1499-1165.1	Kvarstår, påverkas inte av planändringen.
Ledningsrätt 1499-1165.2	Kvarstår, påverkas inte av planändringen
Servitut 16-IM2-98/441.1	Utfartsväg för Typografen 17 över Floby 15:19. Kvarstår, påverkas inte av planändringen



Figur 10 visar fastigheten Floby 15:19 samt den ledningsrätt och ett av de servitut som finns inom och i anslutning till fastigheten. Förutom dessa finns även ett servitut för en utfartsväg som sträcker sig likt ledningsrätten.

4.3 Ekonomiska frågor

Avgifter

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

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.