

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tåstorp 7:7
Fåraberget etapp 2B
Falköpings tätort

LAGA KRAFTHANDLING
DIARIENUMMER 2018/00113

ANTAGEN 2020-12-16 § 169
LAGA KRAFT 2021-01-08

Om detaljplan

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

Medverkande

Märta Gahm, ansvarig planarkitekt (inför samråd)
Oskar Sandberg, ansvarig planarkitekt (samråd och framåt)
Erik Engström, biträdande planarkitekt

Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om miljöpåverkan
 - Länsstyrelsens yttrande
- Planprogram för Fåraberget, 2014-09-25
- Arkeologisk rapport, Västragötalands museum 2012-03-26
- Dagvattenutredning avrinningsområde Fåraberget, 2018-12-10
 - PM dagvatten, 2020-10-13
- Geoteknik Fåraberget, SWECO 2014-04-25
 - Geoteknik MUR Fåraberget, SWECO 2014-04-25
- Naturvärdesinventering vid Falköping, Ecocom 2018-11-22
- Industribuller-15-242-R1 Fåraberget, Akustikverkstan AB 2016-01-14
- PM Flygbullerutredning, Akustikforum AB 2005-12-08
- Kungörelse från Vänersborgs Tingsrätt, Miljödömsstolen, angående Falköpings flygplats, 2009-04-28
- Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping, SWECO 2020-04-14
 - Bilaga Capcal-beräkningar SWECO 2020-03-14
- Skuggstudie Fåraberget etapp 2B, 2019-11-27

Justeringar

Efter samrådet har följande justeringar gjorts:

- Område som tidigare haft användning Skola har ändrats till Park för att kunna leda skyfall från området till parken väster om aktuellt planområde – se *Plankarta*.
- Område som tidigare haft användning Natur har ändrats till Park för att höja områdenas underhållsstandard – se *Plankarta*.
- Utökning av område för gata invid område för skola för att möjliggöra uppförandet av gång- och cykelbana inom område för Gata – se *Plankarta*.
- Förtydligande av hur dagvatten samt risk för översvämning ska hanteras – se 2.7 *Teknisk försörjning – Dagvatten samt PM Dagvatten*.
- Förändrad lokalisering av gång- och cykelbana för att tydligare binda samman området med övrigt cykelnät – se 2.3 *Gator och trafik – Gång- och cykeltrafik*, samt *Plankarta*.
- Förtydligande av trädsjukdomar inom befintlig allé – se 2.6 *Skyddade områden – Alléer*.
- Förtydligande av dagvattnets påverkan på miljökvalitetsnormer – se 2.7 *Teknisk försörjning – Dagvatten* och 3.2 *Miljökvalitetsnormer*.
- Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövård samt kommunens ställningstagande har förtydligats genom omskrivning av kapitlet – se 3.3 *Riksintressen – Kulturmiljövård*.

Efter granskningen har följande justeringar gjorts:

- Risker kopplat till flygplatser och flygtrafik har tillkommit, se 2.9 *Hälsa och säkerhet – Flyg*.

1. BAKGRUND, SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG	5
1.3 PLANFÖRFARANDE	5
1.4 PLANDATA.....	6
2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG & KONSEKVENSER	10
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	10
2.2 BEBYGGELSE.....	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	19
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	29
2.5 SOCIAL STRUKTUR	34
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN	36
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING	45
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	50
2.9 HÄLSA & SÄKERHET	51
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER	58
3. KONSEKVENSER.....	66
3.1 BEHOVSBEDÖMNING.....	66
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER	66
3.3 RIKSINTRESSEN	67
4. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	76
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	76
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR	77
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	77

1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

1.1 Bakgrund

Den 18 december 2018, § 163, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för del av Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2B).

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget har varit utställt för samråd från den 22 juni till den 7 augusti 2020, och under denna period kunde synpunkter lämnas på förslaget. Förslaget ställdes ut för granskning mellan den 20 oktober till den 10 november 2020, och under denna period kunde återigen synpunkter lämnas på förslaget.

1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser samt byggnation av en ny gata med tillhörande trafiklösningar genom Fårabergets område. Planen syftar även till att möjliggöra för byggnation av en ny skola med friytor som främjar barnens hälsa och utveckling. Natur- och kulturvärden ska värnas och integreras i området.

Huvuddragen innebär en utökning av Falköpings tätort och det skapas ett bostadsområde med möjlighet till både villor, par-, rad-/kedjehus och flerbostadshus. Inom planområdet möjliggörs det även för uppförandet av en skola och inom tre kvarter finns möjlighet att på entréplan uppföra centrumverksamheter. Centrumverksamheten avses bidra med förbättrade möjligheter till service och mötesplatser i området. Detaljplanen tillåter olika storlek och höjd på bebyggelsen, detta för att skapa ett varierat område. Gatorna i området har kommunalt huvudmannaskap och har utformats för att följa det kuperade landskapet och bidra till lägre hastigheter i området. Viktiga natur- och kulturvärden skyddas i planen och det skapas buffertzoner kring Fårabergets kulle och den befintliga dammen i form av park- och/eller naturmark. Skolan placeras i direkt anslutning till parken och genomfartsgatan för de ska vara lättillgängliga för verksamheten. Till skolan finns goda möjligheter att transportera sig med hållbara transporter i form av gång och cykel.

1.3 Planförfarande

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

Standardförfarande



Figur 1 visar detaljplanens process enligt standardförfarandet.

1.4 Plandata

Läge

Planområdet är beläget i direkt anslutning till den nordöstra delen av Falköpings tätort, i nära anslutning till riksväg 46 och länsväg 184.



Figur 2 visar en översiktsbild av Falköpings tätort och var planområdet är beläget.

Areal

Planområdet omfattar cirka 9,44 hektar mark.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet tillhör fastigheten Tåstorp 7:7 och ägs av Falköpings kommun.

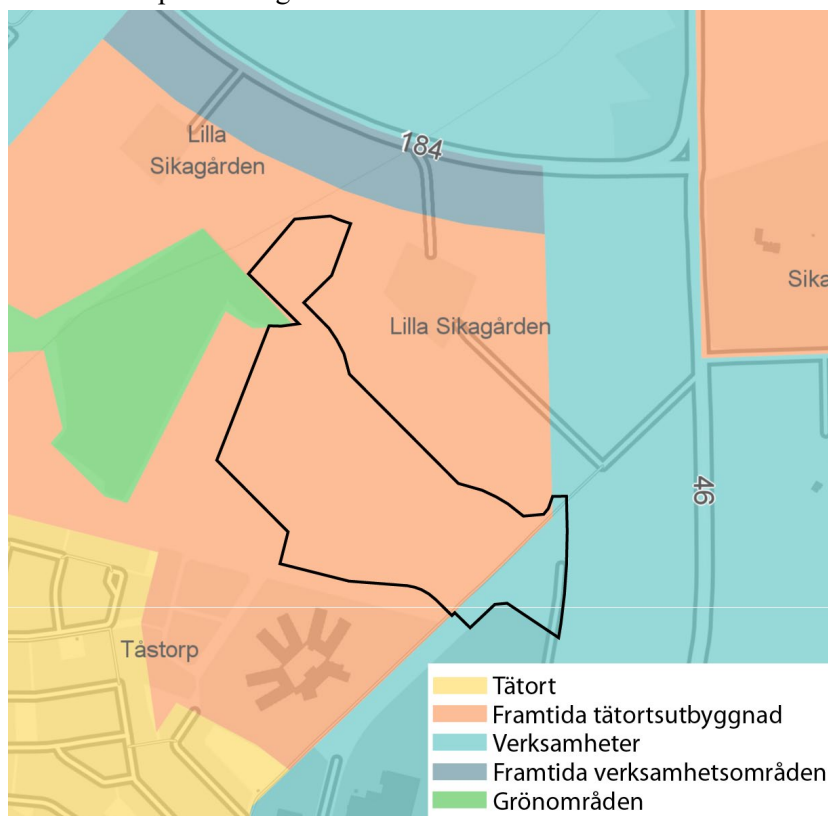
Befintlig plansituation

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2017-2030 antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, § 44. I översiktsplanen är den största delen av planområdet utpekad som *framtida tätortsutbyggnad*. Översiktsplanen beskriver att intentionen med den framtida tätortsutbyggnaden som helhet är att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser. Den sydöstra delen av planområdet är även utpekad som verksamhetsområde och innefattar gatumark som är tänkt att försörja industriområdet längs riksväg 46.

I väst angränsar planområdet till en stor yta markerad som grönområde. Inom grönområdet finns Fårabergets kulle och beskrivs i översiktsplanen som en trädbeväxt kulle uppbyggd av morän. Området har höga naturvärden och även mycket högt rekreativvärde genom sitt tätortsnära läge. Fårabergets kulle besöks av barngrupper, hundägare och närboende.

Det aktuella planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.



Figur 3 visar ett utklipp från översiktsplan 2017-2030 med planområdet markerat med svart.

Detaljplan

Cirka 8,15 hektar mark inom planområdet består av jordbruksmark som inte är planlagt sedan tidigare.

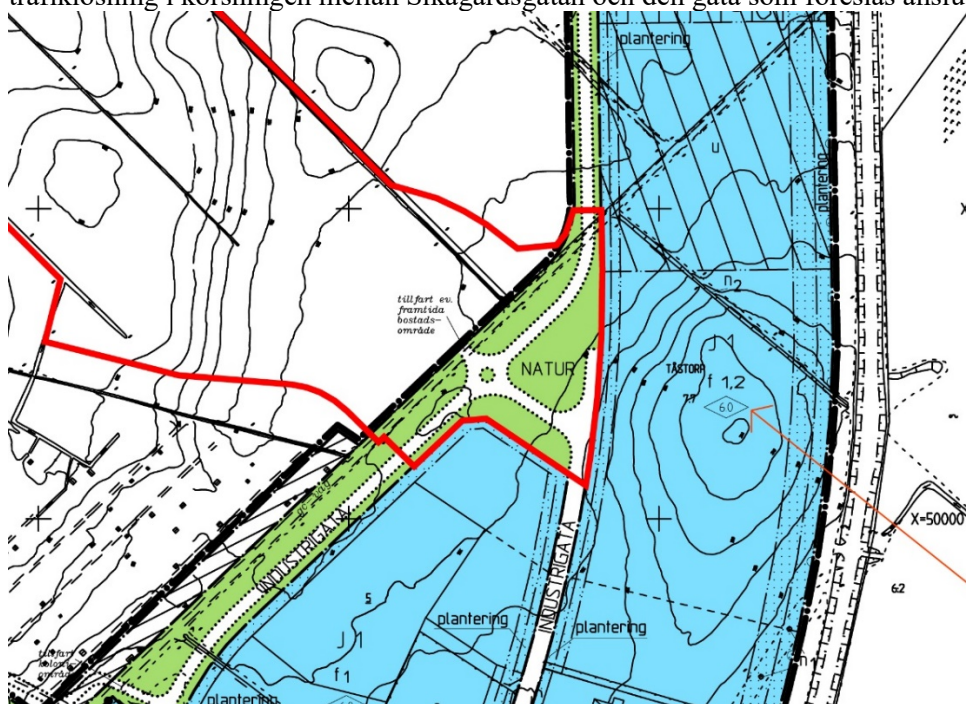
Cirka 1 200 kvadratmeter av planrådets södra del omfattas av *detaljplanen för del av Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1)* som antogs 2018. Området som nu föreslås omfattas i denna detaljplan är i dagsläget planlagt för gatuändamål.

Området har tagit med i denna detaljplan för att säkerställa att utfarter från den föreslagna kvartersmarken inte sker över den gång- och cykelbana som uppförts inom gatuområdet i detaljplanen från 2018. Gång- och cykelbanan säkerställs även i denna detaljplan för att finnas kvar även i framtiden.



Figur 4 visar detaljplanen för del av Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 2A del 1) och plangränsen för den aktuella detaljplanen är markerat i rött.

Cirka 1,17 hektar av planområdet sydöstra del omfattas av detaljplanen för Kv. Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde) som fick laga kraft 2002. Området som innefattas i den aktuella detaljplanen är i dagens planlagd för industrigatu- och naturändamål. Anledningen till att området har tagits med i den aktuella planen är för att skapa en bättre trafiklösning i korsningen mellan Sikagårdsgatan och den gata som föreslås ansluta området.



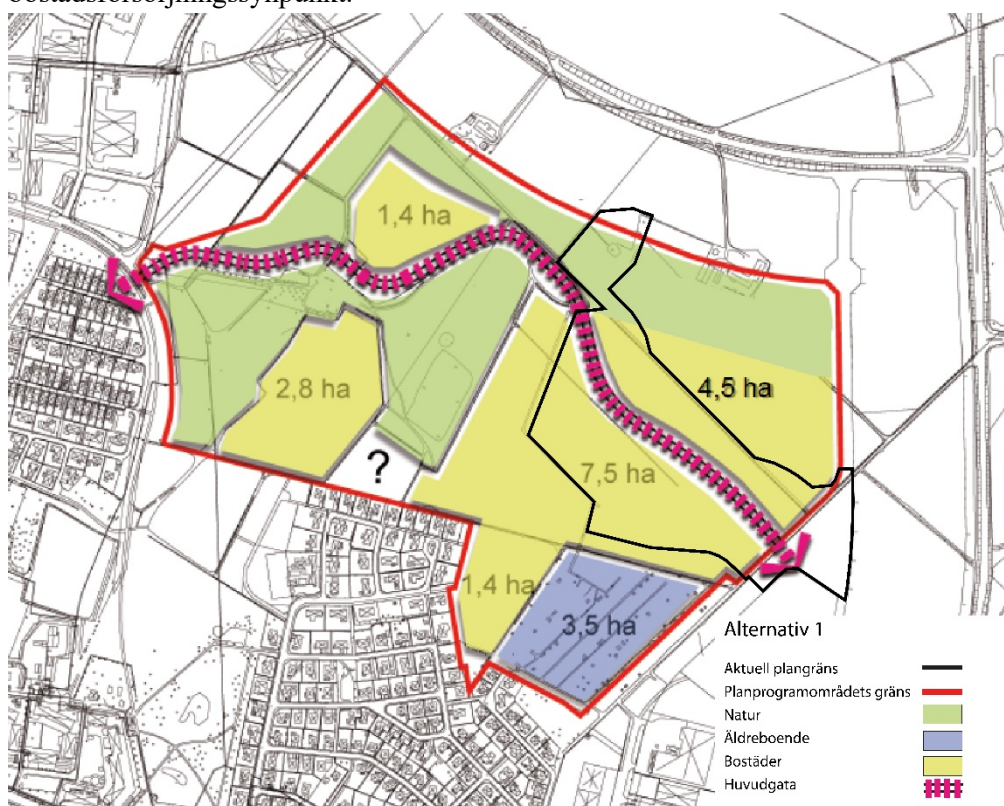
Figur 5 visar ett utsnitt ur detaljplanen för Kv. Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde) och den aktuella plangränsen markerat med rött.

Planprogram

År 2014 tog kommunen fram ett planprogram för att undersöka förutsättningarna för en exploatering av hela Fårabergets område med olika typer av bostäder samt byggnation av en förskola och ett demensboende (se *Planprogram för Tåstorp 7:7 - Fåraberget*). Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 130.

De övergripande målen och intentionerna med planprogrammet är att skapa attraktiva boendemiljöer genom en variation av bostadsformer, funktioner och möjlighet till rekreation. Ett övergripande mål är även att hänsyn ska tas till befintlig naturmiljö och att utgå från hållbarhetsprinciper där positiva kvalitéer och karaktärsdrag som finns i området lyfts fram och tas till vara på.

Den aktuella detaljplanen utgör den fjärde etappen av planläggning inom planprogramsområdet och följer de övergripande målen och intentionerna i planprogrammet. Hela Fårabergets område kommer att exploateras etappvis, dock finns det idag ingen bestämd tidsplan för planläggning av följande etapper. Det uppskattas att planprogramsområdet i sin helhet omfattar cirka 440-700 nya bostäder, varför förverkligandet av planprogrammet är viktigt ur bostadsförsörjningssynpunkt.



Figur 6 visar planprogramsområdet med den aktuella plangränsen i svart.

Andra planer och program

I direkt anslutning till planområdet ligger Fårabergets kulle. Området omfattas av det kommunala naturvårdsprogrammet och är utpekad som regionalt intresse (klass 2) vilket är den näst högsta klassningen. Naturvårdsintressen som tillhör klass 2, regionalt intresse, ska prioriteras högt. Klass 2 är att betrakta som ekologiskt särskilt känsliga områden. Fårabergets kulle omfattas även av den kommunala friluftsplänen då det är ett populärt friluftsområde.

2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 7 visar en illustration över planområdet och kringliggande områden.

Planområdet omfattar cirka 9,44 hektar mark och används i dagsläget främst för jordbruksverksamhet.

Planområdet är en del av en större tätortsutbyggnad kring Fårabergets kulle som ligger i direkt anslutning till den nordöstra delen av Falköpings tätort. Intentionerna med planen är att skapa

förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser, ge möjlighet till rekreation och att bevara samt ta hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö.

Detaljplanen anger att cirka 45 900 kvadratmeter markyta får användningen bostäder. Detaljplanen möjliggör för bostäder i olika former. Det går att uppföra en- och tvåbostadshus, rad-, kedje- och/eller flerbostadshus inom det aktuella planområdet. Majoriteten av områdena för bostäder får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 7 eller 7,5 meter. Det tillåts högre bostadsbebyggelsen i de norra och östra delarna av området och dessa regleras med en högsta tillåten nockhöjd på mellan +246 till +264 meter över angivet nollplan. Höjderna är reglerade för att orsaka så lite skuggningspåverkan som möjligt på den lägre bebyggelsen i området. Höjdregeringarna möjliggör för en nertrappning av byggnadsvolymer i landskapet vilket förstärker landskapets naturliga topografi.

Inom tre de tre områden där det tillåts uppföras högre bebyggelse möjliggörs det även för centrumverksamheter i entréplan. Centrumverksamheten kan ge upphov till nya mötesplatser och generera service till människorna i närheten såväl som för de som bosätter sig inom planområdet.

För att främja gång- och cykeltrafik fastställer detaljplanen att cirka 1 900 kvadratmeter markyta får användningen gång- och cykelväg. Dessa gång- och cykelvägar knyts samman med de befintliga och redan planerade gång- och cykelvägarna inom Fårabergets område. Utöver denna yta som specifikt är avsatt för gång och cykel får gång- och cykelbanor även uppföras inom område för gata, park och natur. För att försörja det nya området med biltrafik medger detaljplanen att cirka 23 950 kvadratmeter mark får användningen gata. Gatorna inom bostadsområdet är medvetet utformade med mindre kurvor för att bidra till lägre hastigheter på trafiken inom bostadsområdet. Gatan i norra delen av planområdet utformas som en genomfartsgata med få utfarter och hög framkomlighet för att kunna trafikförsörja även andra delar av Fårabergets område. Längs den norra gatan finns en stenmur som avses bevaras inom område för Park.

Detaljplanen medger att knappt 6 550 kvadratmeter markyta får användningen skola. Skola avser flera former av skola, däribland förskola. Området där skola är tillåtet att uppföra tillåts byggnation uppföras till en byggnadshöjd om 8,5 meter och en tillåten byggnadsarea om 1 300 kvadratmeter. Dessa begränsningar har valts för att det ska finnas tillräckligt med yta för skolbyggnaden och friyta till barnen. Skolan är strategiskt placerad intill parken och Fårabergets kulle för att verksamheten lätt ska kunna besöka dessa. Skolan är belägen i direkt anslutning till den tänkta genomfartsgatan för området där det kommer finnas goda cykel- och gångförbindelser. Placeringen medger även att de som kommer med bil enkelt ska kunna hämta och lämna barnen på skolan utan att allt för mycket trafik ska behöva åka på de mindre gatorna inom planområdet.

Detaljplanen medger att cirka 7 560 kvadratmeter av området får användningen park. Parkområdena hänger samman med Fårabergets park och skapar ytterligare entréer till den. Dessutom anger detaljplanen att cirka 8 150 kvadratmeter mark ska få användningen natur. Ett naturområde placeras längs Fårabergets kulle och fungerar som en buffertzona till bebyggelsen och infrastrukturen för att skydda naturvärdena på kullen. Ett naturområde placeras kring dammen i den nordvästra delen av planområdet, för att möjliggöra en naturlig miljö som groddjur kan trivas i.

Detaljplanen anger att drygt 350 kvadratmeter markyta får användningen tekniska anläggningar. De tekniska anläggningar som kan komma att uppföras behövs för att kunna försörja Planområdet med bland annat el. Området är placerat intill gatan i den sydöstra delen av planområdet och har en tillåten byggnadshöjd på 3 meter.

2.2 Bebyggelse

Förutsättningar

Stads- & landskapsbild

I anslutning till planområdet ligger Fåraberget, en trädbevuxen kulle som tillsammans med det öppna jordbrukslandskapet är karaktäristiskt för området. Landskapet har naturliga indelningar med tydliga gränser tack vare topografi, befintlig växtlighet och ett rikligt antal stenmurar. Stenmurarna omfattas av biotopskydd eftersom de angränsar till jordbruksmark och sätter en kulturhistorisk prägel på området och landskapsbilden. Från planområdet syns förutom det öppna jordbrukslandskapet också en stor del av Falköpings tätort och till viss del Mösseberg vilket framgår på figurerna 8-9 nedan.



Figur 8 visar en flygbild över planområdet och Falköpings tätort.



Figur 9 visar utsikten mot Mösseberg från planområdet. Bilden är tagen från allén inom den nordvästra delen av planområdet (allén lokaliseras, i planförslaget, inom natur i nordvästra delen av planområdet). Observera att den gård som går att se i mitten av bilden numera är riven.

Byggnader

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen som finns i närområdet är en gård, Tåstorp Lilla Sikagården, strax norr om planområdet. Gården består av ett bostadshus samt flertalet gårdsbyggnader och ägs av Falköpings kommun. Gården hyrs i dagsläget av en lantbrukare som arrenderar mark inom Fårabergets område.

I anslutning till planområdet finns två antagna detaljplaner för bostäder (Fåraberget etapp 2A del 1 och 2) som ännu inte är fullt utbyggda men tillåter en byggnadshöjd på 3,5 och 4 samt 7 meter. Öster om planområdet finns Sikagårdens industriområde som inte heller är fullt utbyggt men som närmast planområdet har en tillåten byggnadshöjd på 8 meter. Söder om planområdet finns ett nytt demensboende som har en byggnadshöjd på 7 respektive 15 meter.

Skyddsrum

Det finns inget skyddsrum inom planområdet. Om fler skyddsrum ska uppföras är en fråga för fastighetsägaren som i så fall uppför det.

Planförslag & konsekvenser

Stads- & landskapsbild

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det öppna jordbrukslandskapet inom planområdet ersättas med bebyggelse. Detta bedöms ha en negativ påverkan på bilden av det öppna landskapet som finns i dagsläget. Det är främst utsikten och utblickarna mot det öppna jordbrukslandskapet för de fåtalet närboende och för de som vandrar runt Fårabergets kulle, som kommer påverkas. Utsikten mot planområdet från riksväg 46 påverkas ytterst lite vid ett genomförande av detaljplanen eftersom Sikagårdens industriområde redan kommer täcka de

allra flesta utsikterna mot planområdet från riksvägen. Hur utsikterna påverkas från riksväg 46 beskrivs ytterligare under kapitel 3.3 Kulturmiljövård.



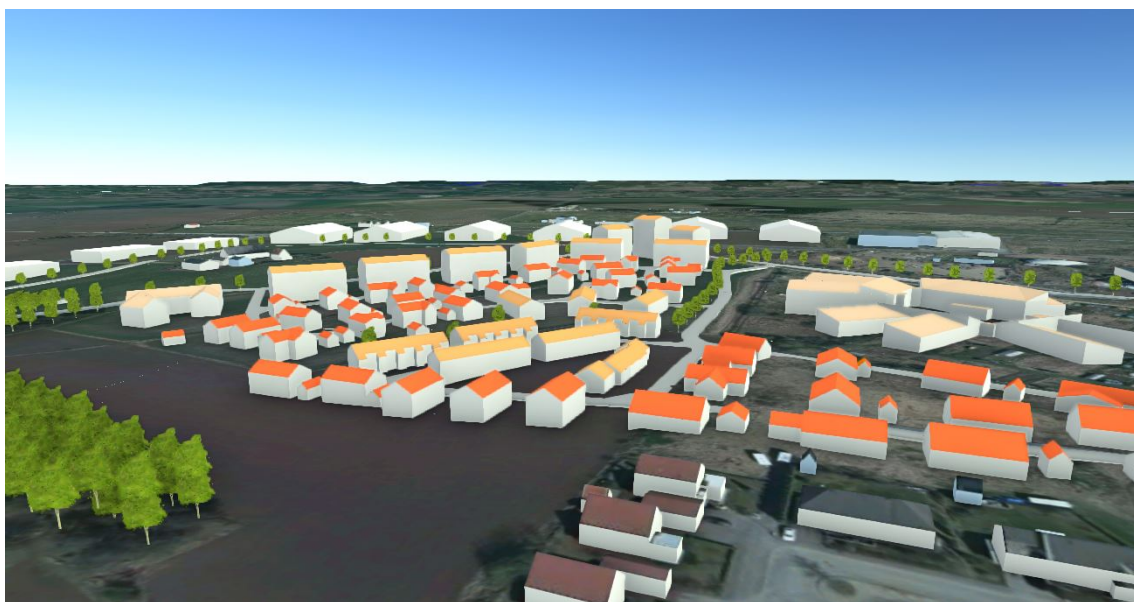
Figur 10 visar en illustrativ flygbild över aktuellt planområde och ett möjligt förverkligande av planerad bebyggelse kring planområdet. Flygbilden är tagen från öster.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, centrumsverksamheter, park- och naturområden, gator och skola vilket skapar en ny stadsbild i området. I denna stadsbild kommer många av de karaktärspräglade elementen som exempelvis stenmurar, Fårabergets kulle och dammen att inkorporeras. Detta kommer medföra att natur- och kulturvärden som är området signum fortfarande kommer uppfattas.

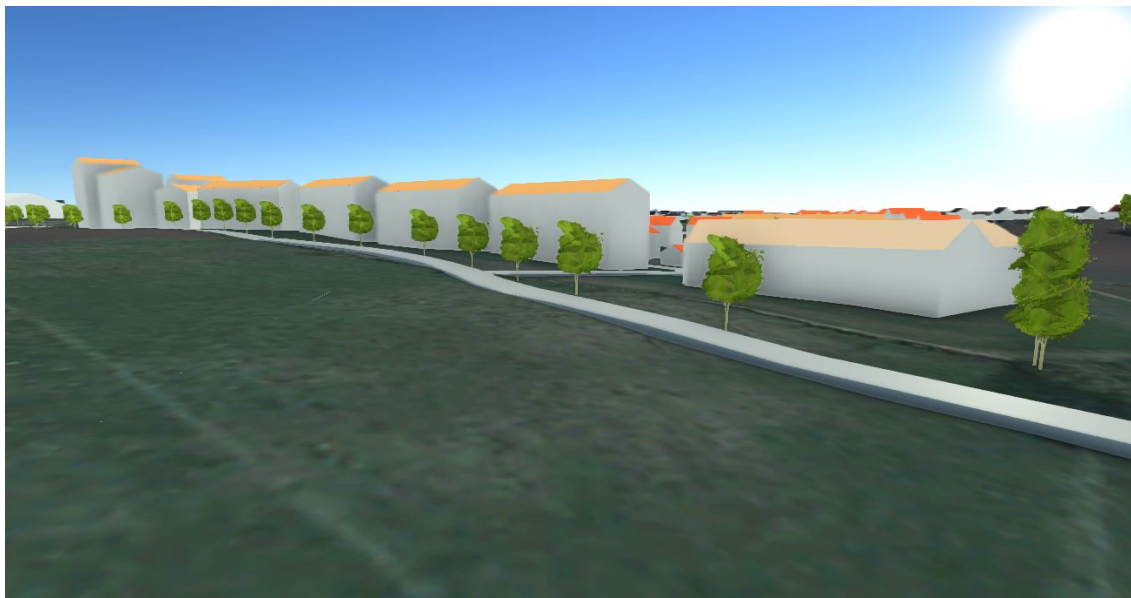
Siktlinjerna mot Mösseberg från planområdet (som finns inom del av planområdet som är lokaliserat mer mot norr än utbredningen av Fårabergetskulle) kommer inte att påverkas. Påverkan kommer inte uppstå då ytorna planläggs för gata och natur som fortsatt möjliggör en öppen vy mot berget. Hur den nya stadsbilden inom och kring området skulle kunna upplevas redovisas nedan.



Figur 11 visar en illustration över området från sydost.



Figur 12 visar en illustration över området från sydväst.



Figur 13 visar en illustration över området från nordväst.



Figur 14 visar en illustration över området från nordöst.

Byggnader

Vid genomförandet av detaljplanen skapas ny bebyggelse som har en tillåten byggnadshöjd på 3, 7, 7,5 respektive 8,5 meter inom olika delar av planområdet. Det finns även möjlighet att uppföra flerbostadshus med en tillåten nockhöjd på mellan +246 till + 264 meter över angivet nollplan inom tre användningsområden/kvarter. De valda höjderna bedöms passa in i området då de inte begränsar några viktiga siktlinjer samtidigt som angränsande områden också tillåter varierande höjder. De valda höjderna bidrar till att skapa variation i de tänkta byggnadsvolymerna inom planområdet.

Placering

Vid genomförandet av detaljplanen placeras den högre bebyggelsen i de norra och östra delarna av området för att minimera skuggningspåverkan i största möjliga mån för resterande bebyggelse. De områden där det i entréplan tillåts centrumverksamheter har placerats längs gatan i den norra delen av planområdet då det bedöms uppstå störst flöden av människor i detta läge. Personflödena skapar bärighet för den kommande centrumverksamheten.

Området med användningen skola har placerats i direkt anslutning till den norra gatan, parkområdet och Fårabergets kulle för att tillgodose verksamhetens krav på tillgänglighet och utemiljö.

Tillåten placering av bebyggelsen inom kvartersmarken beskrivs och illustreras under kapitel 2.10 – *Plankarta & planbestämmelser*.

Exploateringsgrad

Exploateringsgrad är den procentuella ytan av fastigheten som får bebyggas. Det innebär att en fastighet som är 1 000 kvadratmeter stor får bebyggas med maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea vid en exploateringsgrad på 25 %.

Inom den aktuella planen tillåts exploateringsgrader på 25 % eller 30 % på mark planlagd för bostäder och/eller centrumverksamhet. Genom att tillåta olika exploateringsgrader möjliggörs en större blandning av hustyper och upplåtelseformer.

Område med användning skola har en största tillåten exploatering på 1300 kvadratmeter byggnadsarea inom användningsområdet, vilket motsvarar en exploateringsgrad på cirka 20 %. Anledningen till att exploateringsgraden är något lägre inom användningsområde för skola är för att det ska inrymma tillräckligt med friyta. Friytan bedöms även tillgodoses genom att samutnyttja parken intill området för skola.

Utformning & volymer

Detaljplanen tillåter bostadshus och/eller centrumverksamhet i olika höjder vilket skulle kunna motsvara två, fyra, sex respektive åtta våningar samt skolbyggnader i två våningar. Detaljplanen är utformad så att det kan skapas en nertrappning av volymerna som också förstärks av landskapets naturliga topografi. Detta gör att åttavåningshusen kan döljas av fyra- och/eller sexvåningshus och inte upplevs lika höga i förhållande till tvåvåningshusen.

Det finns inga specifika krav på utformning av byggnaderna i området. För att få en uppfattning om hur volymerna kan upplevas se kapitel 2.2 *Bebyggelse - Stads- & landskapsbild* ovan.

Skuggning

I Boverkets skrift Solklart från 1991 presenteras vägledning för solljus och skuggning. I skriften beskrivs att bostäder ska ha minst fem timmars sol mellan klockan 09:00 och 17:00 vid vår- och höstdagjämning.

Den nya bebyggelsen har en tillåten byggnadshöjd på 3 till 7.5 meter alternativt en tillåten nockhöjd på +246 till +264 meter över angivet nollplan. De högre flerbostadshusen har placerats i de norra och östra delarna av området för att minimera skuggkastning i största möjliga mån för den lägre bebyggelsen i området. Skuggstudien visar på att det är möjligt att

uppföra bebyggelse enligt detaljplaneförslaget så att alla bostäder får minst fem timmars sol mellan klockan 09:00 och 17:00 vid vår och höstdagjämning.

Hur skuggningen förändras under olika årstider och under olika tider på dygnet, redovisas i bilagan *Skuggstudie - Fåraberget etapp 2B*.



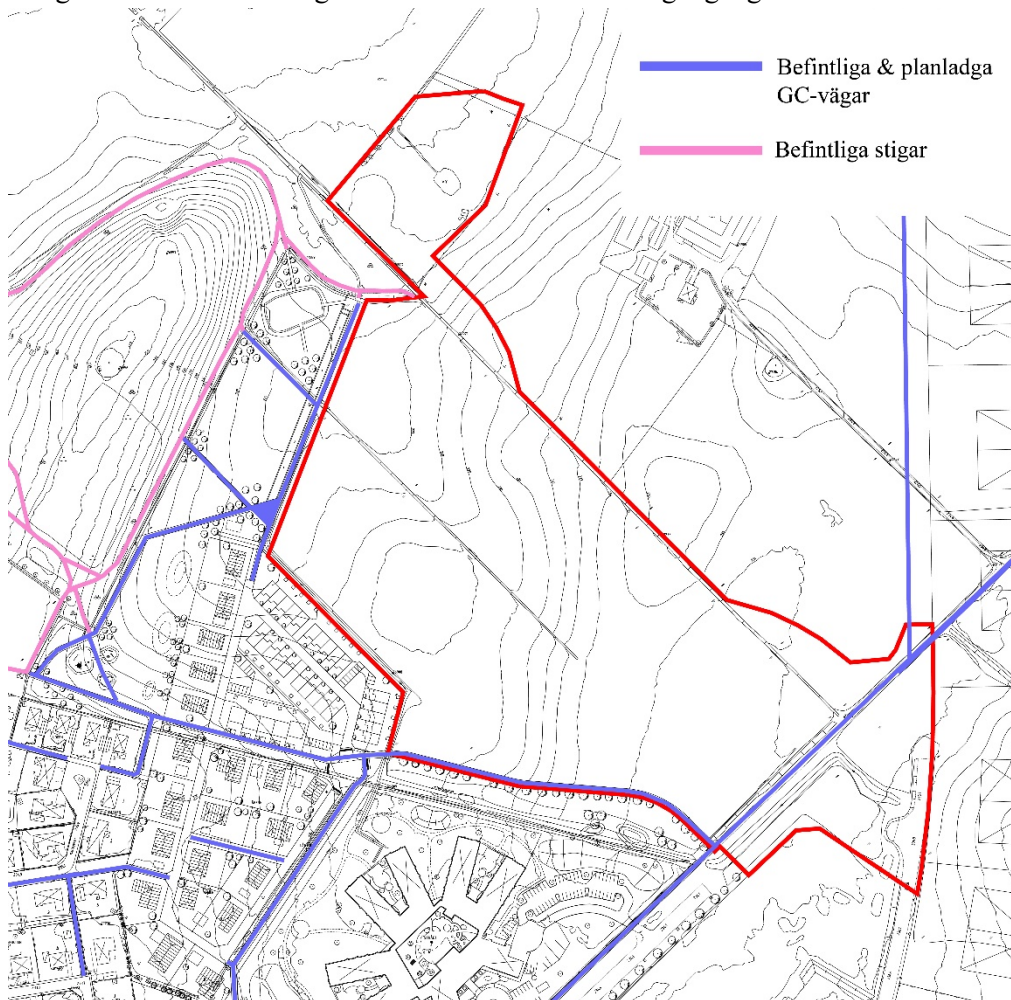
Figur 15 visar en bild från skuggstudien och representerar hur skuggningen i området kan komma att se ut klockan 13:00 vid höstdagjämning.

2.3 Gator & trafik

Förutsättningar

Gång- & cykeltrafik

I dagsläget finns det två gång- och cykelvägar (GC-vägar) inom planområdets södra och östra del. De redan antagna detaljplanerna kring området medger att det ska anläggas flera GC-vägar kring området. På Fårabergets kulle finns även flertalet gångstigar.



Figur 16 visar de befintliga stigarna samt de befintliga och planlagda GC-vägarna inom och kring planområdet som är markerat med rött.

Biltrafik

Inom planområdet finns en del av Sikagårdsgatan, som kommer utgöra in- och utfart till planområdet.

Till detaljplanen har en trafikutredning arbetats fram, se bilagan *Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping*. Syftet med trafikutredningen var att ta reda på hur de statliga vägarna och det närmast belägna lokala gatorna påverkas av utbyggnaden kring Fåraberget.

Trafikutredningen utreder inte endast vilka konsekvenser som den aktuella detaljplanen föranleder utan också vad kommande etapper och hur en full utbyggnad av

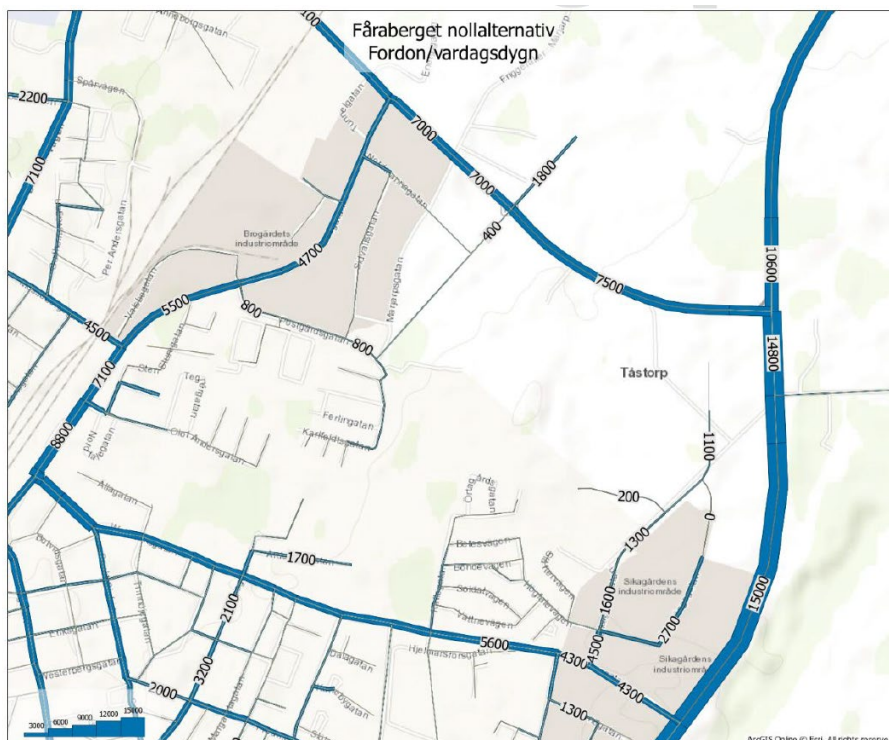
planprogramsområdet påverkar trafikflödena i tätorten. Trafikutredningen inleds med att redovisa vilka trafikflöden som nollalternativet erhåller, och även hur belastade ett antal korsningspunkter blir vid nollalternativet. Nollalternativet visar den befintliga trafiksituationen prognosåret 2040 och innebär att endast de redan detaljplanelagda områdena kommer att exploateras.

För att ta reda på hur stor kapacitet ett antal korsningspunkter har, så har Capcal-beräkningar genomförts i trafikutredningen. Vid beräkningarna har riktvärdena för god framkomlighet från Trafikverkets VGU (vägars och gators utformning) använts, vilka är:

	Belastningstal	Belastningstal
Standardnivå	Signalreglerad korsning eller cirkulationsplats	Korsning med väjning eller stopp
Önskvärd	Mindre, lika med 0,8	Mindre, lika med 0,6
Godtagbar	Större än 0,8 och mindre än 1	Större än 0,6 och mindre än 1
Överbelastad	Större än eller lika med 1	Större än eller lika med 1

Figur 17 visar riktvärden för belastningstal enligt Trafikverkets VGU (2012:181).

Nedan visas de olika trafikflödena i den nordöstra delen av Falköpings tätort vid nollalternativet år 2040. Sikagårdsgatan som kommer utgöra in- och utfartsväg till planområdet har vid nollalternativet ett beräknat trafikflöde på cirka 1 300 f/vd (fordon per vardagsdygn) förbi planområdet. Riksväg 46 har ett trafikflöde på 15 000 f/vd och länsväg 184 har ett trafikflöde på 7 500 f/vd.



Figur 18 visar trafikflöden i den nordöstra delen av Falköping vid nollalternativet år 2040.

Nedan visas resultatet av kapacitetsanalysen för respektive korsning som utretts i nollalternativet 2040. Resultatet visar att samtliga korsningar, förutom vid väg 184/väg 46 och Wetterlinsgatan/väg 46, har en önskvärd belastning. Korsningen vid väg 184/väg 46 har en

önskvärd belastning under förmiddagen och en godtagbar belastning, enligt ovan presenterad tabell, på eftermiddagen vid vänstersväng från väg 184. Detta betyder att det under kortare perioder under maxtimmen på eftermiddagen kan bli en viss köbildning om uppskattningsvis 3,6 fordon. Korsningen vid Wetterlinsgatan/väg 46 är kraftigt överbelastad vid utfart från Wetterlinsgatan på både förmiddagen och eftermiddagen redan i nollalternativet 2040, vilket innebär att det kommer bli långa och växande köer som följd på Wetterlinsgatan, med 33 till 169 fordon i kö.

Korsning	2040, förmiddag	2040, eftermiddag
1. Postgårdsgatan – Brogårdesgatan	0,13	0,21
2. Södermannagatan – väg 184 – Energigatan	0,25	0,36
3. Väg 184 (Norra Tvärvägen) – väg 46	0,37	0,69 Vänstersväng från väg 184
4. Wetterlinsgatan – väg 46	1,13 Utfart från Wetterlinsgatan	5,11 Utfart från Wetterlinsgatan
5. Sikagårdsgatan -Wetterlinsgatan	0,20	0,33
6. Ny anslutning till Postgårdsgatan	-	-
7. Ny anslutning mot Södermannagatan	-	-
8. Ny fyrvägs korsning	-	-
9. Ny fyrvägs korsning	-	-

Figur 19 visar resultatet från kapacitetsanalys av korsningar i nollalternativet 2040. Vilket innebär att de befintliga korsningarna (1-5) analyseras utifrån de trafikantal som uppskattas vara 2040 utan att den aktuella detaljplanen eller något annat byggs ut.

Eftersom korsningen vid Wetterlinsgatan/ väg 46 blir överbelastad redan vid nollalternativet 2040 kommer det framöver behövas kapacitetshöjande åtgärder i korsningen oavsett om bostadsområdet vid Fåraberget förverkligas eller inte, för att det lokala gatunätet inte ska påverkas i stor utsträckning.

Kollektivtrafik

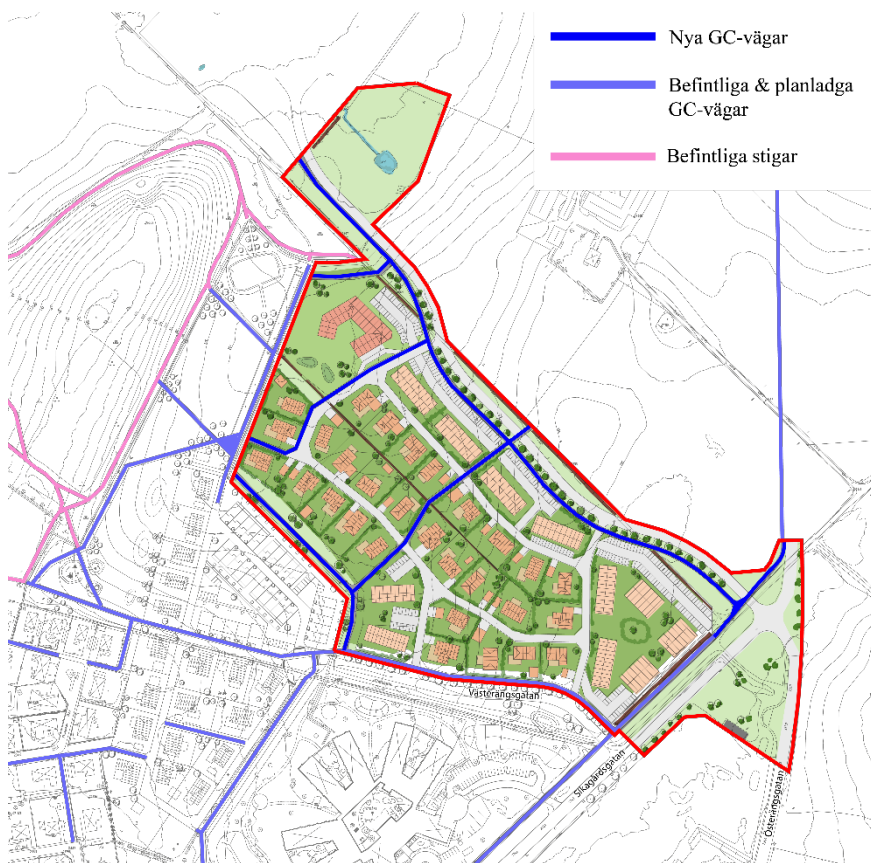
I dagsläget ligger den närmsta busshållplatsen cirka 800 meter sydväst om planområdet, vid korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan. Resecentrum ligger drygt 1,6 kilometer väster om planområdet.

Planförslag & konsekvenser

Gång- & cykeltrafik

Ett genomförande av den aktuella detaljplanen kommer innebära att nya gång- och cykelbanor byggs inom området. De nya gång- och cykelbanorna kommer koppla an befintliga eller redan planlagda gång- och cykelvägar, som ännu inte hunnit byggas. Detta för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelvägnät som är gent utformat. Detta kommer att underlätta för människorna som rör sig i området att välja andra alternativ än fordonstrafik i form av exempelvis bil.

På plankartan framgår inte alla gång- och cykelvägar som är tänkta att byggas ut. Gång- och cykelbanor tillåts uppföras inom områden för park- och gatuändamål och behöver således inte planläggas separat då de ingår i användningarna. Placering av gång- och cykelvägar har utformats för att binda samman området med tätortens befintliga gång- och cykelvägnätet. Vägnätets utformning är även utformat för att möjliggöra för att kommande områden ska kunna anslutas till gång- och cykelvägnätet.



Figur 20 visar befintliga, planlagda och nya GC-vägar samt stigar inom och kring området.

Biltrafik

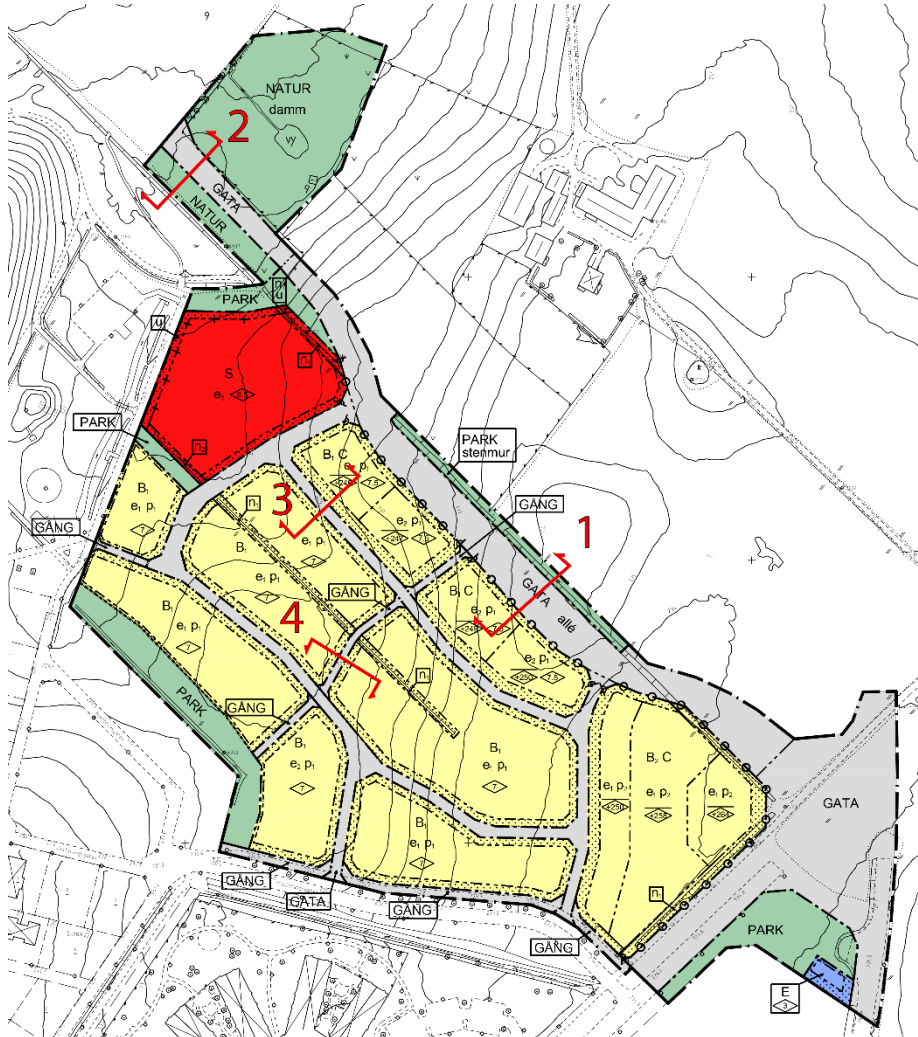
För att försörja det nya området med biltrafik medger detaljplanen att cirka 23 600 kvadratmeter mark får användningen gata. Gatorna inom bostadsområdet utformas med mindre kurvor för att motverka höga hastigheter inom planområdet. Område för gata i norra delen av planområdet utformas som en genomfartsgata med få utfarter och hög framkomlighet. Genomfartsgatan utformas för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik och gestaltas med en grönremsa samt en trädallé.

Användningsområdet för skola är placerad i anslutning till den tänkta genomfartsgatan för att det ska vara enkelt att hämta och lämna barn oavsett om du är cykel-, gång- eller fordonsburen. Trafiken hålls utanför lokalgatunätet för att inte påverka trafiksäkerheten på de mindre gatorna inom bostadsområdet.

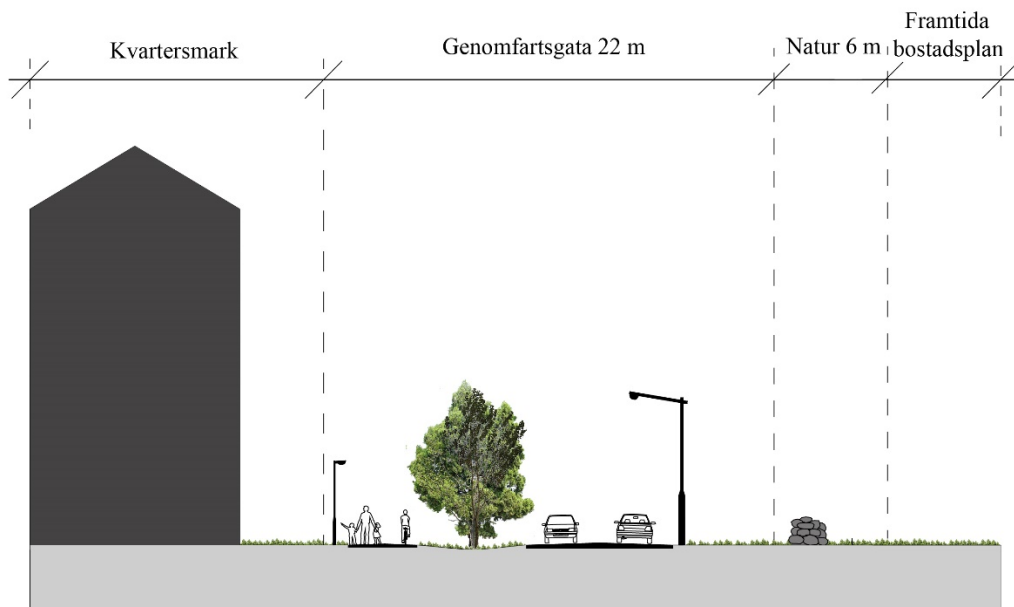
Enligt den bilagda trafikutredningen kan korsningen mellan den nya genomfartsgatan och Sikagårdsgatan, utifrån fordonskapacitet, utformas som antingen en fyrvägs korsning, med genomgående huvudled, eller som en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen skulle kräva en

diameter på cirka 30-35 meter. Detaljplanen har anpassat gatuområdet så att både en fyrvägs korsning och en cirkulationsplats får plats. Vilken korsningstyp som i slutändan väljs bestäms efter att detaljplanen antas, det är således en fråga för genomförandet.

Hur de olika gatorna inom planområdet är tänkt att utformas framgår nedan.

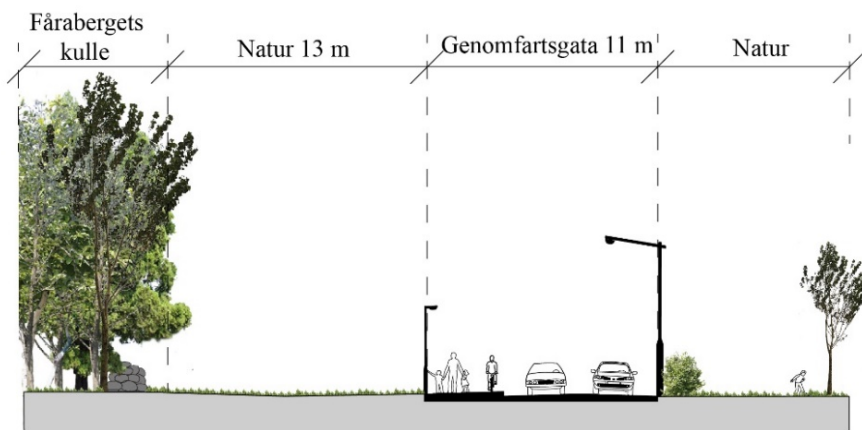


Figur 21 visar vart gatusektionerna är tagna.



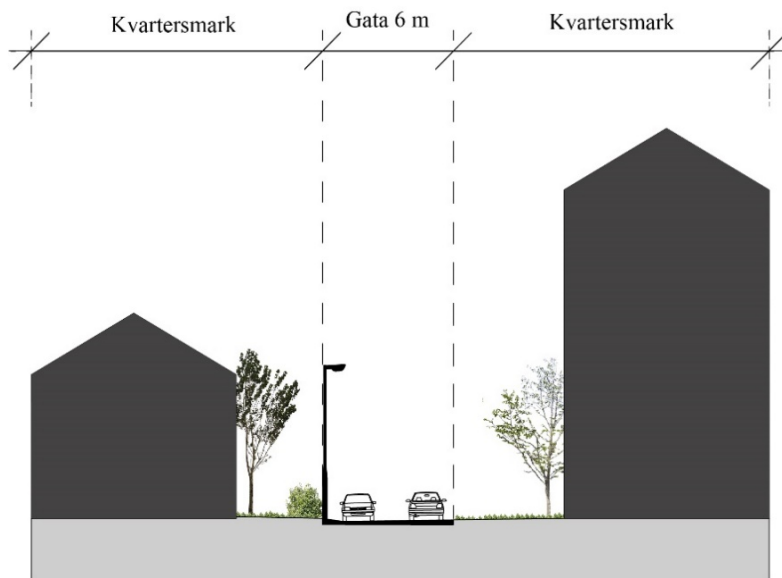
Sektion 1

Figur 22 visar gatusektion 1. Gatusektionen visar hur gatuutrymmet, för området med användning gata i den norra delen av planområdet, kan komma att se ut i höjd med bebyggelsen mitt i gatuområdets stäckning.



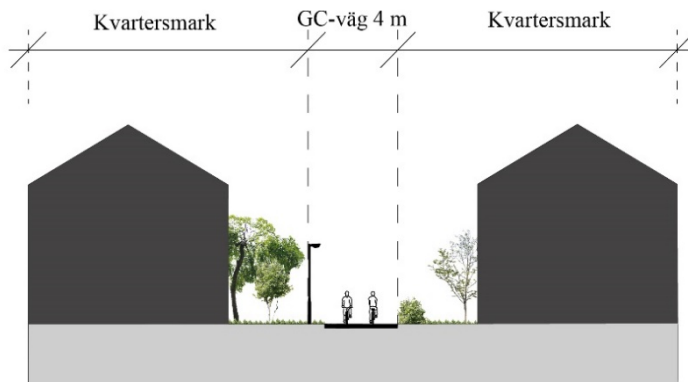
Sektion 2

Figur 23 visar gatusektion 2. Gatusektionen visar hur gatuutrymmet för området med användning gata i den norra delen av planområdet kan komma att se ut i höjd med Fårabergetskulle.



Sektion 3

Figur 24 visar gatusektion 3. Gatusektionen visar hur gatuutrymmet för lokalgatorna inom området kan komma att se ut.

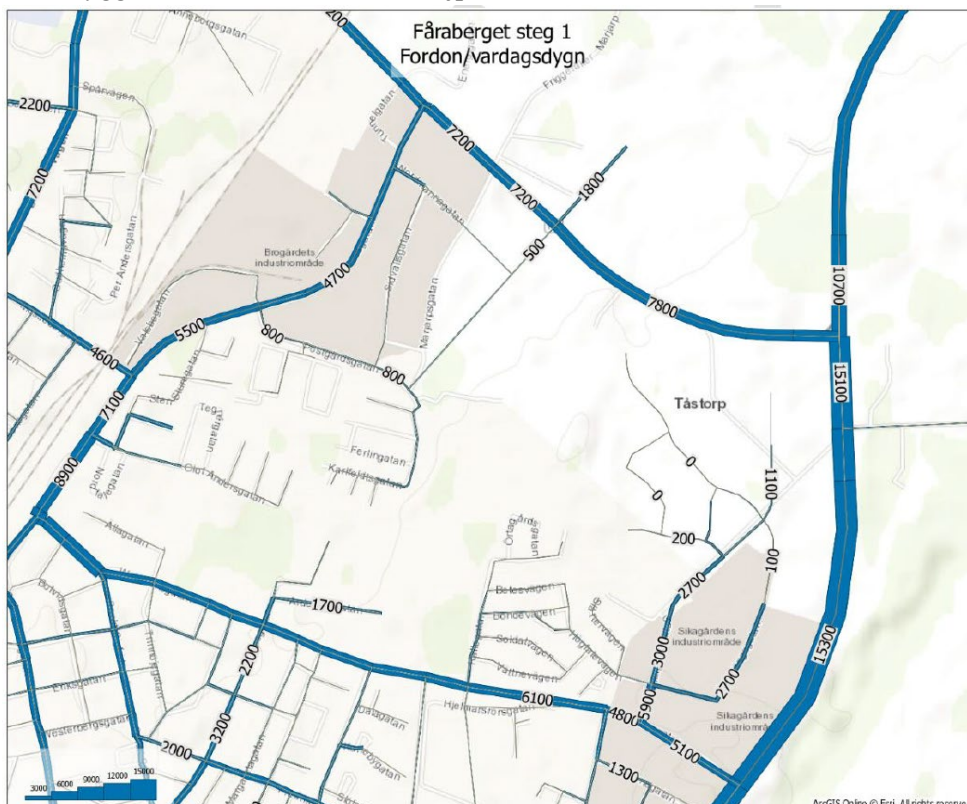


Sektion 4

Figur 25 visar gatusektion 4. Gatusektionen visar hur område för gång- och cykelbana kan komma att se ut.

Konsekvenser av steg 1 (Fåraberget etapp 2B) på trafiksystemet

Vid genomförandet av detaljplanen ökar trafiken med cirka 1 400 fordon/dygn vid korsningen Sikagårdsgatan/Wetterlinsgatan. Detta eftersom korsningen, i detta skede av utbyggnaden av planprogramsområdet, utgör den enda vägen till och från området. Nedan visas de olika trafikflödena (uppräknat till trafikalen för år 2040) i den nordöstra delen av Falköpings tätort vid utbyggnaden av den aktuella detaljplanen.



Figur 26 visar trafikflöden i den nordöstra delen av Falköping vid steg 1 (utbyggnad av aktuell detaljplan), år 2040.

Korsning	2040, förmiddag	2040, eftermiddag
1. Postgårdsgatan – Brogårdesgatan	0,13	0,21
2. Södermannagatan – väg 184 – Energig.	0,26	0,37
3. Väg 184 (Norra Tvärvägen) – väg 46	0,38	0,73 Vänstersväng från väg 184
4. Wetterlinsgatan – väg 46	1,38 Utfart från Wetterlinsgatan	0,74 Vänstersväng från 46 S
		9,70 Utfart från Wetterlinsgatan
5. Sikagårdsgatan -Wetterlinsgatan	0,26	0,46
6. Ny anslutning till Postgårdsgatan	-	-
7. Ny anslutning mot Södermannagatan	-	-
8. Ny fyrvägskorsning	-	-
9. Ny fyrvägskorsning	-	-

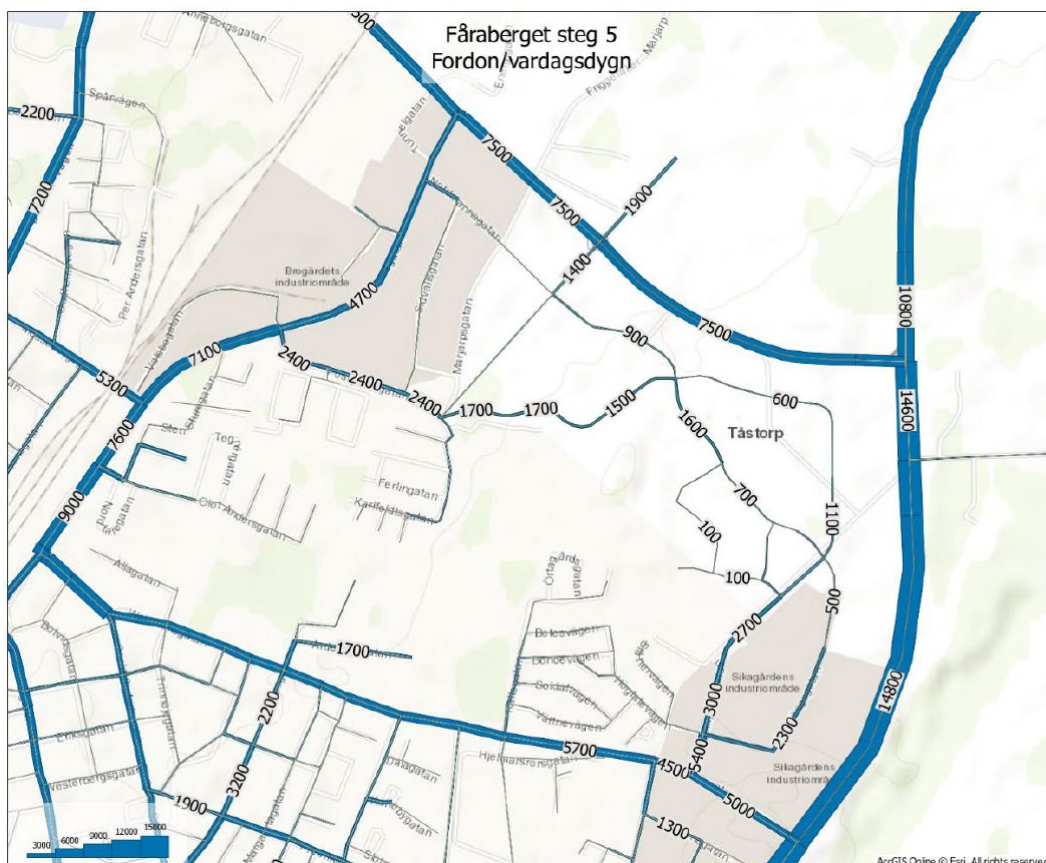
Figur 27 visar resultatet från kapacitetsanalys av korsningarna i steg 1 (vid utbyggnad av den aktuella detaljplanen), år 2040. Korsning 6-7 är i detta steg inte utbyggda.

I ovan figur visas resultatet av kapacitetsanalysen för respektive korsning som utretts vid steg 1, utbyggnaden av den aktuella detaljplanen, framräknat till år 2040. Resultatet visar att belastningen på korsningen vid Wetterlinsgatan/väg 46 blir högre än i nollalternativet 2040. Vid vänstersväng från riksväg 46 S in på Wetterlinsgatan blir korsningens belastning godtagbar, utifrån tidigare presenterad tabell. Detta bedöms vara en liten påverkan på riksvägen till följd av planens genomförande. Trafiken på riksvägen bedöms dock fortfarande flyta på bra.

Eftersom korsningen Wetterlinsgatan/väg 46 redan i nollalternativet är överbelastad kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändiga att uppföra. Detta oavsett om den aktuella planen genomförs eller inte.

Konsekvenser full utbyggnad Fåraberget (steg 5)

Vid en full utbyggnad av planprogramsområdet för hela Fårabergsområdet tillkommer två gatuanslutningar, en i väst och en i nordväst. Dessa avlastar anslutningen till Wetterlinsgatan då det inte längre är enda vägen in och ut ifrån Fårabergsområdet. De nya gatuanslutningarna bidrar även till en minskning i trafikflödet på riksväg 46, jämfört med nollalternativet.



Figur 28 visar vilka trafikflöden gatorna i den nordöstra delen av Falköping har vid steg 5 (full utbyggnad av området), år 2040. Bilden är tagen från *Trafikutredning – Fåraberget & Lilla Sikagården*.

Korsning	2040, förmiddag	2040, eftermiddag
1. Postgårdsgatan – Brogårdsgatan	0,16	0,27
2. Södermannagatan – väg 184 – Energig.	0,25	0,38
3. Väg 184 (Norra Tvärvägen) – väg 46	0,36	0,72 Vänstersväng från väg 184
4. Wetterlinsgatan – väg 46	1,23 Utfart från Wetterlinsgatan	0,81 Vänstersväng från 46 S
		10,73 Utfart från Wetterlinsgatan
5. Sikagårdsgatan -Wetterlinsgatan	0,24	0,41
6. Ny anslutning till Postgårdsgatan	0,05	0,10
7. Ny anslutning mot Södermannag	0,04	0,07
8. Ny fyrvägs korsning	0,05	0,08
9. Ny fyrvägs korsning	0,04	0,06

Figur 29 visar kapaciteten på korsningarna vid steg 5 (full utbyggnad av området).

Ovan visas resultatet av kapacitetsanalysen för respektive korsning som utretts i vad som i utredningen bedöms som steg 5, full utbyggnad av området, framräknat till år 2040. Resultatet visar att belastningen på korsningen vid Wetterlinsgatan/väg 46 blir högre än i steg 1 trots att trafiken på både riksväg 46 och Wetterlinsgatan sänks till följd av nya gatuanslutningarna. Vid vänstersväng från riksväg 46 S in på Wetterlinsgatan är korsningen fortsatt godtagbar. Detta

bedöms vara en liten påverkan på riksvägen, till följd av en utbyggnad av hela området, men trafiken bedöms fortfarande flyta på bra i enlighet med utredningen.

Eftersom korsningen Wetterlinsgatan/väg 46 redan i nollalternativet är överbelastad kommer kapacitetshöjande åtgärder vara nödvändiga att uppföra. Detta oavsett om planprogramsområdet för hela Fårabergetsområde byggs eller ej. I samråd med Trafikverket avser därför kommunen teckna ett samverkansavtal innan den aktuella detaljplanen antas. Avtalet kommer tydliggöra hur trafikföringsproblematiken ska hanteras mellan kommun och trafikverket när problem uppstår.

Kollektivtrafik

I takt med att den aktuella detaljplanen, samt planprogramsområdet, förverkligas skapas allt större kollektivtrafiksunderlag. Att det finns tillräckligt underlag är avgörande för att området ska kunna försörjas med kollektivtrafik. En kollektivtrafikutredning är under framtagande där en översyn av stadsbussarna görs och behovet av eventuella nya linjedragningar utreds.

Kommunens vision är att i framtiden kunna försörja den nya stadsdelen Fåraberget med kollektivtrafik. Det är Västtrafik som är kollektivtrafikshuvudman i Falköpings kommun och det är slutligen de som bestämmer om utökning av kollektivtrafik samt vilket turtäthet kollektivtrafiken i området i så fall ska ha.

Parkeringsplatser

Vid genomförandet av planen ska parkeringsplatser anordnas på respektive fastighet i enlighet med Falköpings parkeringsnorm och parkeringspolicy antagen av kommunfullmäktige den 25 juni 2018, § 116.

Detaljplanen reglerar att garage/carport ska placeras med en fri yta om minst sex meter framför dess port, för att säkerställa att minst en parkeringsplats får plats framför garaget/carporten. Denna bestämmelse är av vikt för att gällande parkeringspolicy ska uppfyllas för en- och tvåbostadshus.

2.4 Grönstruktur

Förutsättningar

Park- & vattenområden

I den norra delen av planområdet finns en damm och ett litet dike som omfattas av biotopsskydd då det angränsar till jordbruksmark. Enligt *Naturvärdesinventering vid Tåstorp, Falköpings kommun*, som finns bifogad planhandlingarna, har dammen ett påtagligt naturvärde. Vid inventering av området, som gjordes 2018, påträffades även fridlysta groddjur i vattnet. Dammen diskuteras vidare under kapitel 2.6 - *Skyddade områden – Damm och dike*.

I direkt anslutning till området finns en planlagd park på cirka 22 300 kvadratmeter som håller på att anläggas. Parken ska utgöra en mötes- och rekreationsplats för de närboende kring Fåraberget. Parken kommer innefatta olika funktioner, så som en lekplats, yta för spontanaktivitet, sittplatser samt gång- och cykelstråk. Parken ska även innefatta ett öppet dike och ramas in av stenmurar som bidrar med biologisk mångfald och rekreationsvärden i området.

Nedan visas en illustration över hur parken skulle kunna komma att utformas.



Figur 30 visar en illustration och möjlig utformning av parken väster om aktuellt planområde.

Naturområden

Planområdet omfattar inte något naturområde men det ligger i direkt anslutning till Fårabergets kulle som är ett värdefullt naturområde. Fårabergets kulle omfattas av kommunens Naturvårdsprogram.



Figur 31 visar hur planområdet angränsar till Fårabergets kulle. Bilden är tagen från öster.

Lek & rekreation

Inom planområdet finns inget rekreationsområde men i direkt anslutning till planområdet ligger Fårabergets kulle som är ett rekreationsområde. Fårabergets kulle omfattas även av kommunens Friluftspan som antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2015. I Friluftspanen beskrivs Fåraberget bland annat som: ” I Tåstorpområdet ligger Fåraberget som är en liten kulle uppbyggd av morän. Runt Fåraberget går en stig som är kantad av grova oxlar som varit hamlade. Högst upp på kullen finns en bronsåldersgrav. Området har höga naturvärden och även mycket högt rekreationsvärde genom sitt tätortsnära läge. Det är mycket välbesökt av barngrupper, hundägare och närboende.”

Fårabergets park håller på att anläggas och kommer utgöra område för lek och rekreation när det är färdigställt.

Friyta

Idag förekommer ingen friyta tillgänglig för allmänheten då marken används för jordbruksändamål.

Enligt Boverkets allmänna råd är friyta vid skola en yta som elever kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta ska gå att leka på, och den ska vara tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Ett rimligt mått på friyta är, enligt de allmänna råden, 40 kvadratmeter per barn i förskolan och 30 kvadratmeter per barn i grundskolan. Den totala ytan bör vara större än 3 000 kvadratmeter och mark utanför skolfastigheten kan också tillräknas i friytan om den kan nyttjas av verksamheten. Om det inte finns tillräckligt med utrymme för att ordna både friyta och plats för parkering, lastning och lossning av fordon, ska i första hand friyta prioriteras. Det är viktigt att friytorna kan användas för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet menas att friytan ska kunna användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som ytan är avsedd för.

Avstånd till närmsta grönyta

Idag förekommer jordbruksdrift inom planområdet vilket skulle kunna ses som en grönyta, men bedöms vara delvis otillgänglig för allmänheten. Behovet av grönyta bedöms vara begränsad och avståndet till grönyta bedöms således vara noll.

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

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett planeringsverktyg som kan användas för att minimera hårdgörandet av ytor. Verktöget utgår ifrån fastighetens storlek samt vad det finns för växtlighet och hur mycket av marken som är hårdgjord. En helt hårdgjord yta har grönytefaktor 0, medan en helt grästäckt yta har grönytefaktor 1. Hög nivå av hårdgjorda ytor ger en lägre faktor, vilket kan ses som negativt, medan växtlighet i form av gräs, träd och buskar bidrar till en högre faktor, vilket ses som positivt. Det är tjocklek, omfattning och storlek på växtligheten som är avgörande för vilken faktor som den specifika växligheten ger.

Planområdet består i dagsläget, till största del av jordbruksmark och endast en liten yta är hårdgjord, vilket resulterar i en grönytefaktor på cirka 0,97.

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 är förutsättningar för att alla de andra ekosystemtjänsterna ska fungera, exempelvis fotosyntesen eller bildande av jordmån.

Inom planområdet finns flertalet ekosystemtjänster som bland annat jordbruksmark som bidrar till matproduktion, stenmurar som är värdefulla övervintringsplatser för djurarter och som även har kulturhistoriska värden. Planområdet innefattar en damm och ett dike som bidrar till biologisk mångfald, fungerar som spridningslänk för djur och insekter samt underlättar vid dagvattenhantering. Att området till största del består av jordbruksmark möjliggör även för en god dagvattenhantering då vattnet kan infiltreras i marken. Det öppna jordbrukslandskapet med inslag av stenmurar som finns inom planområdet har kulturhistoriska värden och ingår i riksintresset för kulturmiljö. Eftersom marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet finns däremot risk att området utsätts för gödning och bekämpningsmedel, vilket kan ha en negativ effekt på den biologiska mångfalden inom området. Jordbruksmark är ofta även monokulturer vilket också är negativt för den biologiska mångfalden.

Planförslag & konsekvenser

Park- & vattenområden

Vid genomförandet av planen skapas nya parkstråk som ansluter till Fårabergets park. Ett parkstråk stäcker sig från Västerängsgatan till Fårabergets park, området är en lågpunkt som är mindre lämplig för bebyggelse. Ett annat stråk stäcker sig ifrån den tänkta genomfartsgatan till Fårabergets park och blir en buffertzonen mellan bebyggelsen och Fårabergets kulle. Parkstråken utgör ytterligare grönstråk samt entréer till den stora parken. Det finns även ett område för parkändamål strax söder om användningsområdet för skola som avses säkerställa skyfallsavledning.

Detaljplanen skyddar den befintliga dammen och skapar en buffertzoon kring vattnet i form av ett naturområde. Naturområdet möjliggör för att djur- och växtlivet i och kring vattnet fortsatt ska trivas även efter ett genomförande av detaljplanen.

Naturområden

Vid genomförandet av planen skyddas de höga naturvärdena som finns på Fårabergets kulle genom att det skapas park- och naturstråk längs kullen som fungerar som buffertzoner till den nya bebyggelsen och infrastrukturen.

I den sydöstra delen av planområdet skapas ett naturområde som åtskiljer industrin från bostäderna. Det skapas även ett naturområde i den nordvästra delen av området kring småvattnet för att djur- och växtlivet i och kring vattenspegeln fortsatt ska trivas.

Lek & rekreation

Vid genomförandet av detaljplanen kommer flera mindre park- och naturområden att skapas. Dessa bedöms till viss del bidra till ytterligare ytor för rekreation och spontanlek men huvudpunkten för rekreation och spontanlek i området bedöms finnas väster om aktuellt planområde.

Friyta

Kommunens bedömning är att området för skoländamål kan tillgodose Boverkets allmänna råd på kvadratmeter friyta per barn. Området omfattar cirka 6 550 kvadratmeter markyta och är avsedd att ta emot cirka 100-120 barn, förmodligen i förskoleålder. Om hela byggrätten utnyttjas uppförs bebyggelse med en byggnadsarea på 1 300 kvadratmeter. Utöver det uppskattas 1 500 kvadratmeter avsättas för erforderliga ytor för parkering och lossning av varor. Det återstår då drygt 3 750 kvadratmeter som kan användas för friyta, vilket blir cirka 31-38 kvadratmeter per barn beroende på hur många barn som i framtiden kommer att gå på skolan. Eftersom skolan ligger i direkt anslutning till Fårabergets kulle och park som båda kan användas av verksamheten bedöms friyta tillgodoses.

Fastighetsägaren ansvarar för hur friytorna utformas i detalj, samt att kravet på tillgänglighet uppfylls. Vad som menas med ”ändamålsenlig verksamhet” är en fråga som får avgöras av skolverksamheten, och som kan variera över tid.

Avstånd till närmsta grönyta

Vid genomförandet av detaljplanen är marken som är ämnad åt bostäder belägen maximalt cirka 250 meter ifrån närmsta grönyta. Därmed uppfylls både det nationella och regionala miljömålet ”god bebyggd miljö” samt kommunens egna mål om längsta avstånd till grönyta.

Grönytefaktor

Vid genomförandet av detaljplanen förmodas den planlagda naturmarken fortsatt ha en grönytefaktor på 1. Parkmarken förmodas få en grönytefaktor på cirka 0,8. Den tänkta genomfartsgatan med en grönremsa och allé förmodas få en grönytefaktor på cirka 0,41 och gatemarken samt GC-vägarna inom bostadsområdet förmodas få en grönytefaktor på 0 då hela ytan troligtvis hårdgörs. Den allmänna platsen förmodas sammantaget få en grönytefaktor på cirka 0,53 vid genomförandet av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Vid genomförandet av detaljplanen kommer framförallt ekosystemtjänsten för matproduktion att påverkas negativt, då exploatering på jordbruksmark gör att marken förlorar sina egenskaper och inte går att återskapa som åker igen. Ianspråktagandet av jordbruksmark diskuteras vidare under kapitel 2.6 *Skyddade områden - Jordbruksmark*.

De kulturhistoriska värdena påverkas till viss del vid genomförandet av planen, då det öppna jordbrukslandskapet försvinner. Stora delar av stenmurarna skyddas däremot av planen och på så sätt finns fortfarande värden för kulturmiljön kvar i området.

Vid genomförandet av detaljplanen behöver en del av stenmurarna tas bort och flyttas. Dessa är tänkta att placeras i det nya naturområdet kring den befintliga dammen och längs diket i den stora parken väster om planområdet. Där kan stenmurarna utgöra en boplats för djur och insekter och fortsatt bidra med en positiv inverkan på biologisk mångfald och naturpedagogik. Eftersom stenmurarna bidrar med mervärden kring dammen och flyttas inom området för Fåraberget bedöms påverkan på dem i sin helhet bli försumbar.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ytor att behöva hårdgöras, vilket har en negativ påverkan på ekosystemtjänster som dagvattenhantering och möjlighet att infiltrera marken. Vid genomförandet av detaljplanen bevaras den befintliga dammen. Dammen och diket bidrar med omhändertagande av dagvatten, biologisk mångfald och utgör spridningskorridor. Damm och dike kommer göras tillgängligt och kommer kunna nyttjas för naturpedagogik och rekreation.

Vid genomförandet av detaljplanen skapas en allé längs genomfartsgatan. Allén skapar en spridningskorridor för djur- och växtliv, bidrar med dagvattenhantering samt skapar skugga.

Vid genomförandet av detaljplanen skapas flertalet mindre park- och naturområden, dessa kommer till skillnad från jordbruksmarken, att kunna innehålla flertalet växtarter som gynnar den biologiska mångfalden i området och ge goda möjligheter till pollination. Park- och naturområdena kan även innehålla nya mötesplatser och vara platser för rekreation. Detaljplanen kommer ha en positiv inverkan på flera ekosystemtjänster som exempelvis social interaktion, hälsa, rekreation, biologisk mångfald, naturpedagogik och estetiska värden. Detaljplanen kommer ha en negativ inverkan på ekosystemtjänsten för matproduktion och en försumbar påverkan på ekosystemtjänsten för dagvattenhantering och kulturmiljövärden.

2.5 Social struktur

Förutsättningar

I närområdet finns i dagsläget en del funktionsblandning, som närhet till en förskola, ett demenscenter, en drivmedelsstation samt arbetstillfällena i det kringliggande industriområdet. Området ligger i direkt anslutning till natur- och rekreationsområdet Fårabergets kulle. Fårabergets park som håller på att anläggas, ligger även det i direkt anslutning till planområdet och kommer det kunna innefatta mötesplatser, lekplatser, ytor för spontanaktivitet, sittplatser och promenadstråk.

Kring planområdet finns detaljplanelagda områden som inte är fullt utbyggda än. Inom dessa områden inklusive det befintliga villaområdet i sydväst finns flertalet gång- och cykelvägar.

Området försörjs i dagsläget inte av någon kollektivtrafik, närmsta busshållplats finns cirka 800 meter ifrån planområdet i korsningen mellan Wetterlinsgatan och Hollendergatan.

De befintliga bostadsområdena i närområdet, består endast av villor vilket kan orsaka boendesegregation, då det endast finns en typ av boendeform. Redan detaljplanelagda områden kring Fåraberget bidrar däremot med en möjlighet till variation av bostadstyper då både villabebyggelse och flerbostadshus i form av rad-, kedje-, parhus eller mindre flerbostadshus tillåts.

I dagsläget bor en del barn i det befintliga villaområdet och det vistas och leker även barn på Fårabergets kulle.

Planförslag & konsekvenser

Vid genomförandet av planen skapas en del av den nya stadsdelen kring Fårabergets kulle. Inom detaljplaneområdet skapas nya park- och naturområden som kan bidra med platser för lek, rekreation och möten. Detaljplanen möjliggör för cirka 250 bostäder och därmed att många människor kan få en bostad i Falköpings kommun där det råder bostadsbrist. Detaljplanen möjliggör för ett bostadsområde med en variation av hustyper och upplåtelseformer vilket kan bidra till att olika befolkningsgrupper bosätter sig i området. Detta kan förstärka den sociala mångfalden inom området.

Detaljplanen möjliggör för nya funktioner i området då centrumverksamheter är tillåtet i entréplan inom tre kvarter. Centrumverksamheter kan exempelvis vara detaljhandel, restauranger, samlingslokaler eller enklare former av vårdlokaler. Dessa kan bli mötesplatser, bidra med service och skapa nya arbetstillfällen i området.

Detaljplanen främjar hållbara transporter på flera sätt. Genomfartsgatan som ska trafikförsörja området kommer i framtiden att kopplas samman med Sikagårdsgatan, Nordmannagatan och Postgårdsgatan för att skapa en säker trafikled genom hela Fårabergets område. Längs genomfartsgatan och genom bostadsområdet skapas flertalet nya gång- och cykelvägar, som främjar hållbara transportalternativ och underlättar för de boende att ta sig till de mer centrala delarna av Falköping på ett hållbart sätt. Att detaljplanen möjliggör för cirka 250 bostäder ökar även kundunderlaget för att kunna försörja denna del av staden med kollektivtrafik. Att möjliggöra kollektivtrafik genom Fårabergets område skulle gynna stadsutvecklingen och främja valet av hållbara transporter.

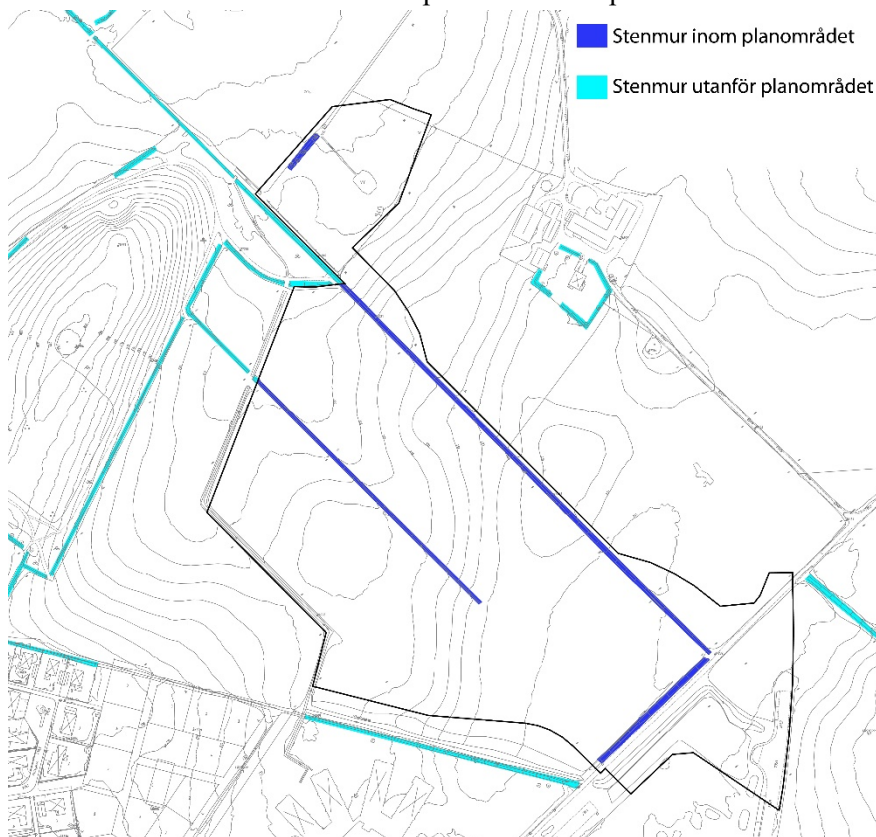
Planen har utgått från barnperspektivet när skolans placering bestämdes och detta har varit en styrande utgångspunkt för utformningen av hela området. Skolan har placerats i direkt anslutning till Fårabergets park och kulle för att barnen och verksamheten lätt ska kunna besöka dessa. Placeringen av skolan ger barnen en naturnära miljö och ytterligare möjlighet till lek och rekreation i sin vardag. För att planen ska möjliggöra en god utemiljö för barnen har även bebyggelsen kring skolan anpassats, så att den inte skuggar skolfastigheten i någon stor utsträckning. 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

Stenmurar

Inom planområdet finns flertalet stenmurar som omfattas av det generella biotopskyddet då de angränsar till jordbruksmark. Stenmurarna är sammanlagt cirka 770 meter långa. Nedan visas vilka stenmurar som finns inom respektive utanför planområdet.



Figur 32 visar vilka stenmurar som finns inom respektive utanför planområdet som är markerat med svart.

Alléer

I den nordvästra delen av planområdet finns en allé om sju askträd som är placerade med ojämna avstånd i ett öppet landskap. Av de sju träden har två träd bedömts vara helt döda, två träd nästan vara döda samt ett träd har bedömts vara stressad till följd av tidig höstfärgning. De träd som är döda bedöms vara smittade av askskottssjukan medan det inte varit möjligt att fastställa att det stressade trädet har askskottssjukan. Då träden i allén mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd omfattas de av det generella biotopskyddet.



Figur 33 visar en bild på allén.

Damm och dike

I den nordvästra delen av planområdet finns en gammal branddamm med översvänningszoner. Dammen är cirka 200 kvadratmeter stor med steniga och flikiga kanter. Dammen omfattas av det generella biotopskyddet då den angränsar till jordbruksmark. I dammen växer mannagräs, andmat och vattenmöja. I kanterna växer mandelblom, ogräsmaskrosor, älgört, fältveronika och majsmörblomma. Biotopen är lämplig för grod- och kräldjur, och groddjursyngel har påträffats i dammen under den genomförda naturvärdesinventeringen. Dammen har klassats med naturvärdesklass 3, ett påtagligt artvärde och ett visst biotopvärde enligt naturvärdesinventeringen.



Figur 34 visar en bild på småvattnet.

I anslutning till dammen finns även ett mindre dike som omfattas av det generella biotopskyddet då det angränsar till jordbruksmark. Diket är cirka 40 meter långt och rinner väster ut från dammen.

Skyddade arter

Inom planområdet har grodyngel påträffats i dammen. Alla groddjur är fridlysta.

Jordbruksmark

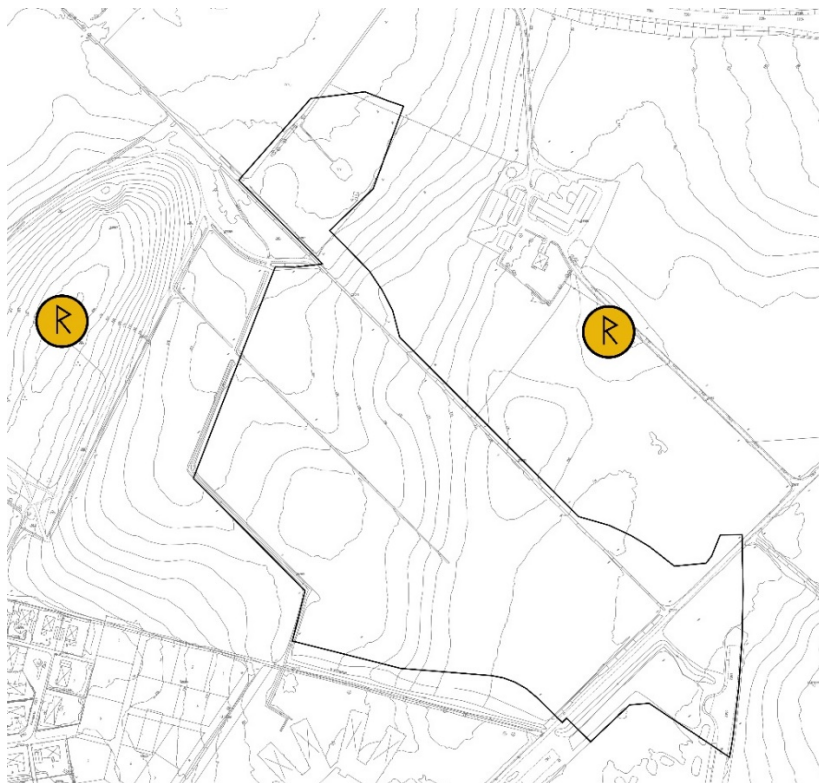
Inom planområdet finns cirka 8,15 hektar jordbruksmark som inte är planlagd sedan tidigare. Enligt Länsstyrelsen Västra Götalands Läns karttjänst, omfattas området av ett 'Regionalt värdefullt odlingslandskap'.

Hela Fårabergets område enligt avgränsningen i planprogrammet, är omringat av villor i väster och söder, industritomter i väster och öster, samt väg 184 (Skaravägen) i norr och väg 46 (Skövdevägen) i öster. Mitt i området ligger Fårabergets kulle som upptar cirka 8 hektar. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör att jordbruksmarken inte är sammanhängande med andra större produktionsarealer.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen känd fornlämning. Kring planområdet finns däremot två kända fornlämningar. Den ena är en stensättning som finns uppe på Fårabergets kulle, cirka 140 meter ifrån planområdet och den andra är en stenkammargrav som ligger bredvid Tåstorp Lilla Sikagården drygt 120 meter från planområdet.

I samband med planprogrammet genomfördes en arkeologisk utredning inom hela Fårabergets område och resultatet visade inga nya/tidigare okända fornlämningar (se bilagan *Arkeologisk rapport*).



Figur 35 visar fornlämningarna i närheten av planområdet.

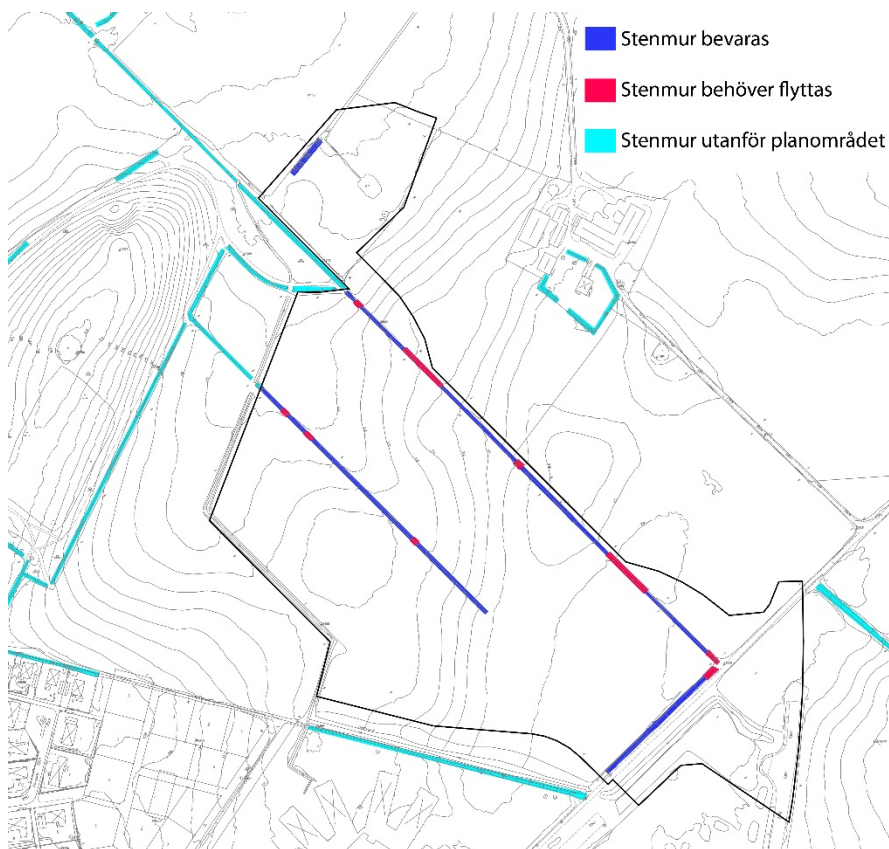
Planförslag & konsekvenser

Stenmurar

Vid genomförandet av detaljplanen ska de flesta stenmurarna skyddas och bevaras i sitt ursprungliga läge, då de är viktiga biotoper, samtidigt som de bidrar med såväl estetiska som kulturhistoriska värden i området. Några gator och gång- och cykelvägar behöver däremot korsa stenmurarna och vissa öppningar i dem är därför nödvändiga. Sammanlagt är det sju öppningar som behövs för gatornas och gång- och cykelvägarnas funktion och det innebär att totalt cirka 130 meter stenmur behöver tas bort och flyttas.

Dispens för flytten av stenmurarna har sökts hos länsstyrelsen innan antagandet av planen.

På figur 36 nedan visas vilka stenmurar som behöver tas bort och flyttas samt vilka som skyddas i planen, alternativt bedöms bevaras då de är inom allmänplats.



Figur 36 visar vilka stenmurar som bevaras i sitt ursprungliga läge och vilka som behöver tas bort och flyttas.

Damm och dike

Dammen och det befintliga diket planläggs inom ett naturområde för att kunna finnas kvar. Dammen har skyddats med en bestämmelse om att den ska bevaras. Vid genomförandet av detaljplanen kommer mer hårdgjorda ytor att skapas vilket kan öka tillrinningen i diket och dammen. Den största mängden dagvatten kommer däremot att ledas förbi området, enligt det som presenteras nedan under kapitel 2.7 *Teknisk försörjning - Dagvatten*, varför tillrinningen till det aktuella diket och dammen inte förmodas bli stor.

Alléer

Vid genomförandet av detaljplanen planteras en ny allé längs genomfartsgatan. Allén kommer fungera som en spridningskorridor för växt- och djurliv.

Den befintliga allén i den nordvästra delen av planområdet skyddas inte av planen. Detta då den omfattas av det generella biotopskyddet och är belägen inom naturområdet. Om en åtgärd behöver genomföras på allén eller inom ett avstånd på 15 gånger stamradien från allén, så ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Träden kan komma att utgöra risk i framtiden och kan behöva tas ner till följd av detta. I och med alléns placering inom natur bedöms träden dock kunna stå kvar och fortsatt utgöra boplats för flertalet arter.

Skyddade arter

Vid genomförandet av detaljplanen skyddas dammen och kring vattnet planläggs ett större naturområde där det fortsatt finns möjlighet för groddjuren att leva. Kring dammen ska en del

av stenmurarna som behöver flyttas, byggas upp. Detta bidrar till att det skapas övervintringsplatser för groddjuren i närområdet vilket förhoppningsvis gör att groddjuren fortsättningsvis kan leva och föröka sig inom naturområdet. Att stenmurarna flyttas hit innebär alltså att det kan komma att bli en positiv inverkan på faunan kopplad till dammen vilket är att se som en följd av ett förverkligande av detaljplanen.

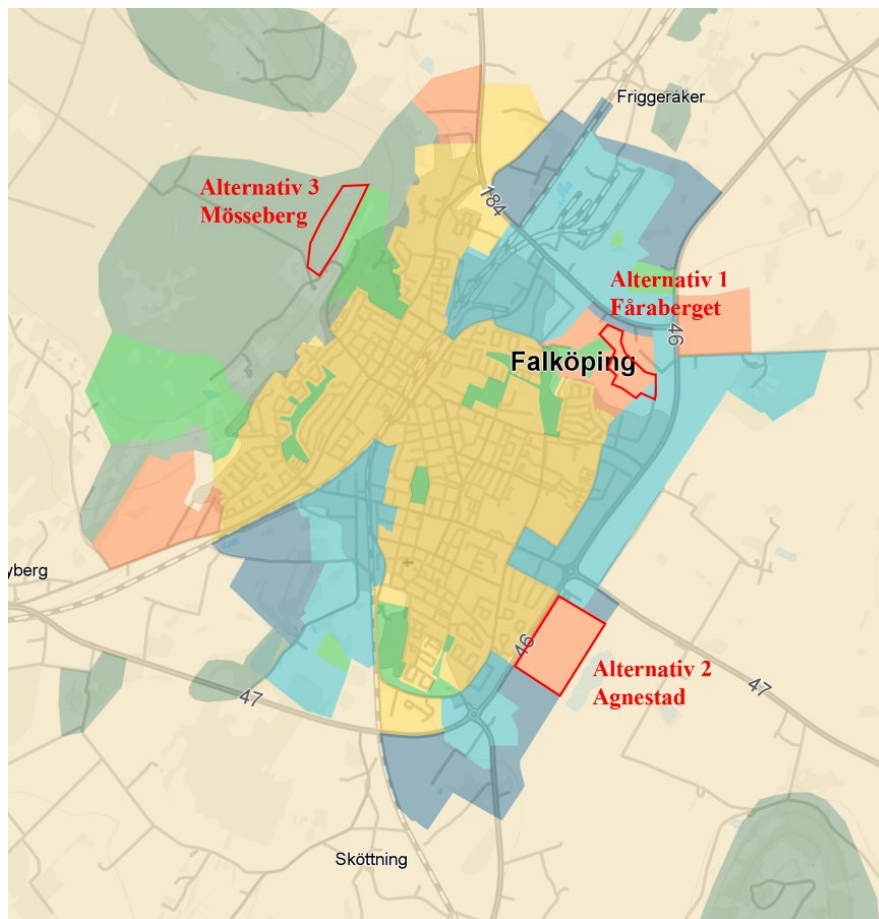
Jordbruksmark

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 och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det finns ingen tydlig definition på vad som räknas som brukningsvärd jordbruksmark och inte heller vad som räknas som ett väsentligt samhällsintresse, det är upp till kommunen att väga allmänna intressen mot varandra.

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsrapport (2017-2018) ligger Falköping bland de 255 kommunerna som lider av underskott på bostäder. Att möjliggöra för cirka 250 bostäder i direkt anslutning till Falköpings tätort bedöms där av vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att minska bostadsbristen i kommun. Det bedöms även vara ett väsentligt samhällsintresse då hela kommunen gynnas av att tätorterna utvecklas.

Alternativutredningen som genomförts har begränsat lokaliseringalternativ, för det tänkta bostadsområdet, kring Falköpings tätort. En av anledningarna till detta är att översiktsplanens utpekade utvecklingsområden kring de mindre tätorterna i kommunen också består av jordbruksmark, och miljöeffekterna för ianspråktagandet av jordbruksmarken blir där med inte mindre på dessa platser. En annan anledning till att detta är att det finns en större efterfrågan på bostäder i Falköpings tätort än i de andra tätorterna varpå kommunen bedömer det som ett större samhällsintresse att bygga bostäder i just Falköping.

Vid framtagandet av översiktsplan 2017-2030, har Falköpings kommun strategiskt tittat på lokalisering av olika användningsområden i och kring de olika tätorterna i kommunen. Översiktsplanen har pekat ut flera områden kring Falköpings tätort som är lämpliga för framtida tätortsutbyggnad. I översiktsplanen har de utpekade platsernas förutsättningar beskrivits och utifrån dessa har intentioner för de framtida detaljplanerna tagits fram. I alternativredovisningen har tre områden kring Falköpings tätort utretts för att se vilket som är mest lämpligt för den typ av bostadsområde som den aktuella detaljplanen tillåter, med hänsyn till skillnader i miljöeffekter.



Figur 37 visar vilka områden kring Falköpings tätort som utretts för placering av bostadsområdet.

Det utpekade området vid Fåraberget, alternativ 1, består i dagsläget av jordbruksmark och omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Området är placerat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och omgärdas av större infrastrukturer. Detta gör att området ses som en naturlig del av Falköpings utveckling och som en del av förtätningen av staden. Att området avgränsas av befintliga strukturer gör också att jordbruksmarken inte är sammanhängande med större produktionsarealer. Det finns ett planprogram för hela Fåraberget, där det tydligt framgår att intentionen med området som helhet är att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse med service och mötesplatser, ge möjlighet till rekreation och att bevara och ta hänsyn till befintlig natur- och kulturmiljö. Hela Fårabergets område skulle kunna omfatta ca 440-700 nya bostäder i en variation av friliggande villor, parhus och flerbostadshus.

I den sydöstra delen av Falköpings tätort, på östra sidan av riksväg 46/47 ligger alternativ 2, Agnestad. Området består av jordbruksmark och omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Jordbruksmarken omgärdas inte av större infrastrukturer och har stora sammanhängande produktionsarealer. Intentionen med området är att skapa en bostadsbebyggelse som anpassas och underordnas landskapsbilden och som värnar och införlivar befintlig kulturmiljö. Intentionerna med området bör vara att genom bebyggelsestrukturen förtydliga siktlinjerna mot Ålleberg och knyta an till de befintliga rekreativstråk som finns i området idag. I och med att bebyggelsestrukturen ska samspela med kulturmiljön i området kommer bostadsområdet troligen omfatta ganska stora grönytor och i viss mån glesare bebyggelse. Genom att peka ut området för bostadsbebyggelse kan området planläggas med mindre byggnadsvolymer och i en

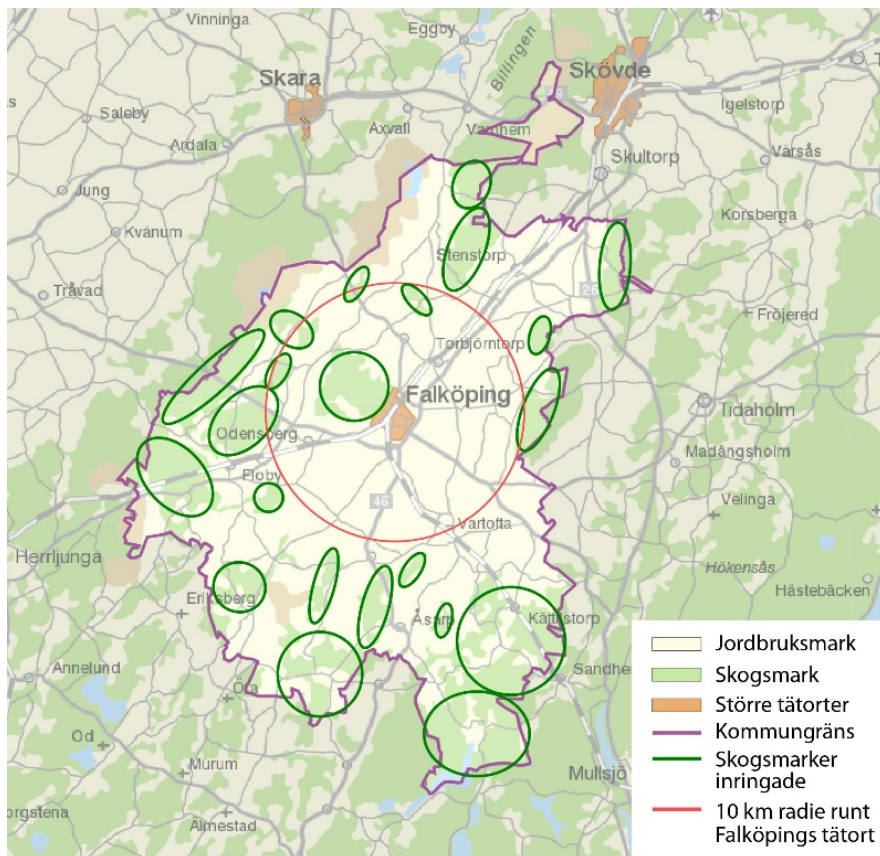
lägre skala än om området pekats ut för exempelvis handels- eller verksamhetsetablering. En relativt gles bebyggelse som värnar kulturmiljön skulle kunna bidra med att det uppförs ca 150 nya bostäder i främst friliggande villor.

Alternativ 2 anses vara ett sämre lokaliseringsalternativ än alternativ 1, eftersom det påverkar miljöeffekterna för ianspråktagandet av jordbruksmark i större utsträckning, då ett område som har stora sammanhängande produktionsarealer skulle tas i anspråk. Alternativ 2 påverkar även riksintresset för kulturmiljön i större utsträckning. Inom alternativ 2 är det inte möjligt att uppfylla syftet med detaljplanen, som är att skapa en blandad bostadsbebyggelse med både villor och högre flerbostadshus, vilket platsen inte tillåter på grund av de höga kulturmiljövärdena och de viktiga siktlinjerna mot Ålleberg. Alternativ 2 anses inte heller rymma mer än cirka 150 bostäder, vilket medför att större ytor jordbruksmark (än vad som är utpekad i ÖP) skulle behöva tas i anspråk för att uppnå den mängd bostäder som den aktuella detaljplanen tillåter, vilket medför en större påverkan på miljön än alternativ 1.

I den östra delen av Falköpings tätort ligger alternativ 3, Mösseberg. Mösseberg är det enda området kring Falköpings tätort som inte består av jordbruksmark och har därför utretts som lokaliseringsalternativ för bostadsområdet, trots att det inte är utpekad i översiktsplanen för framtida tätortsutveckling. På Mösseberg finns höga natur- och friluftsvärden och många motionsspår. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv. En del av området är även ett utpekad naturreservat.

Alternativ 3 anses vara ett sämre lokaliseringsalternativ än alternativ 1, eftersom det påtagligt skulle skada riksintressena för naturvård och friluftsliv och påverka den värdefulla naturmiljön i området. Det anses också vara ett sämre alternativ eftersom det påverkar kommuninvånarnas möjlighet att nyttja Mösseberg som ett rekreations- och friluftsområde. Att exploatera Mösseberg anses ha en större påverkan på miljön än ianspråktagandet av jordbruksmarken i alternativ 1.

Inom Falköpings kommun finns förutom Mösseberg, flera skogsområden som med hänsyn till ianspråktagande av jordbruksmark skulle tänkas mer lämpliga för placeringen av bostadsområdet än alternativ 1. Dessa skogsområden ligger dock mycket längre ifrån Falköpings tätort och att placera ett bostadsområde av denna typ och storlek inom något annat skogsområde längre ifrån tätorten, anses inte vara lämpligt. Detta eftersom helt ny infrastruktur behöver dras till ett område i skogen och den service som erbjuds i Falköpings tätort inte längre kommer kunna nyttjas på ett lika effektivt sätt av de framtida boende i området. Från en allmän synpunkt anses det väsentliga samhällsintresset alltså inte kunna tillgodoses på ett tillfredställande sätt genom att något annat skogsområde längre ifrån Falköpings tätort tas i anspråk.



Figur 38 visar vilka områden i kommunen som består av jordbruks-/skogsmark och en radie på 10 km runt Falköpings tätort.

Sammantaget görs bedömningen att alternativ 1 är det mest lämpade för bostadsområdet då det bedöms ha mindre påverkan på miljön än övriga alternativ och för att området har bättre förutsättningar för en tätare blandbebyggelse. Trots att placeringen tar jordbruksmark i anspråk finns inget bättre alternativ för att uppnå det väsentliga samhällsintresset, på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt.

Fornlämningar

Den aktuella detaljplanen kommer inte ha någon påverkan på fornlämningarna utanför planområdet. 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

FEAB och Skanova har i dagsläget ledningar som stäcker sig längs planområdets yttre delar. Det finns idag inte tillräckligt med ledningskapacitet för att försörja det nya bostadsområdet med el, värme och elektroniska kommunikationer.

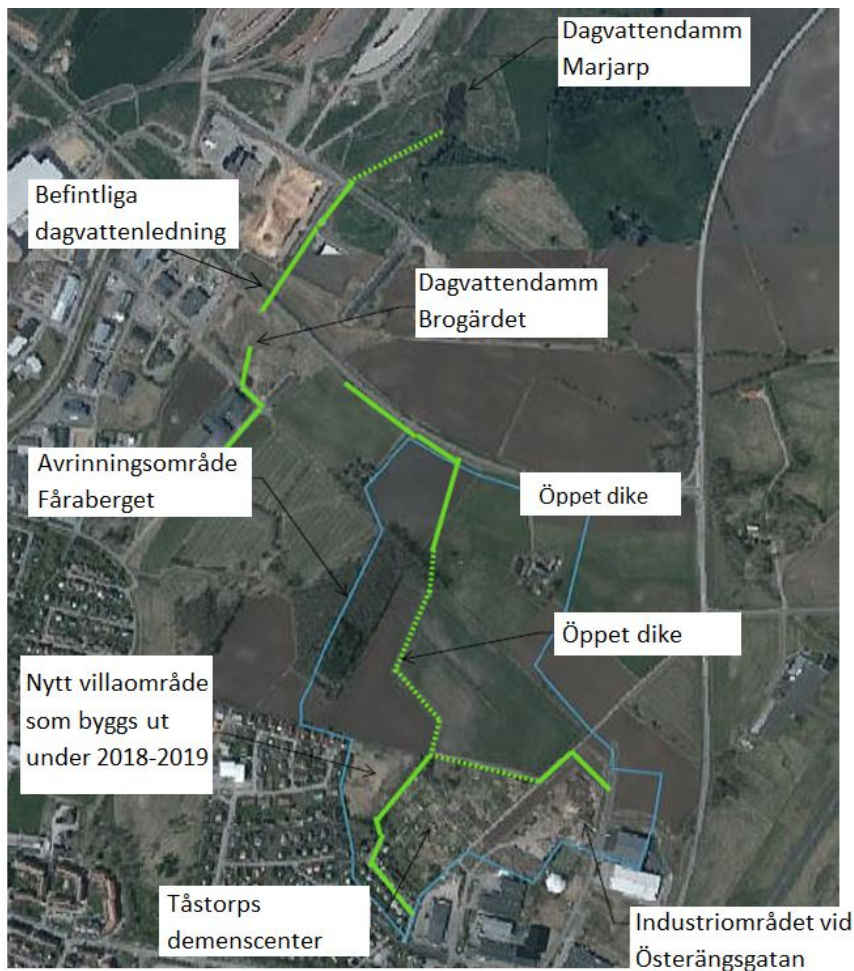
Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Det finns dock idag inga ledningar inom planområdet. Det bedöms dock finnas god ledningskapacitet i nätet intill planområdet.

Dagvatten

Inom planområdet förekommer idag till större del ickehårdgjorda ytor i form av jordbruksmark. Detta möjliggör för att mindre omfattande regnmängder infiltreras, alternativt ansamlas och avdunstar, lokalt inom planområdet. Jordbruksdriften innebär även att det kan förekomma övergödning som påverkar dagvattnet avseende kvalitet. Vid större regn när markens infiltrationskapacitet överstigs leds dagvatten via öppna diken och dagvattenledningar, som byggts som en följd av tidigare antagna detaljplaner, till en för planprogramområdet lokal lågpunktssvacka där den före detta Lilla Sikagården låg. Från denna svacka leds dagvatten vidare till Brogårdets dagvattendamm nordväst om fårabergsområdet. Brogårdets damm är byggd som en förebyggande åtgärd inför exploatering av hela fårabergsområdet och har god kapacitet då det endast är delar av planprogramsområdet som hitintills exploaterats/detaljplanelagts. Från Brogårdets damm kommer regnvattnet att transporteras vidare mot Hornborgasjön via Marjarps dagvattendamm, Markabäcken och Slafsan. Slafsan och Hornborgasjön omfattas av miljöklassning för ytvatten medan det inte finns några statusklassningar för Markabäcken. Både Slafsan och Hornborgasjön är statusklassade till ”måttlig ekologisk status” och ”uppnår ej god kemisk status”.

Det aktuella området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen ansvarar för hantering av dagvatten inom planområdet.



Figur 39 visar den befintliga dagvattenhanteringen inom Fårabergets område.

Brand- och släckvatten

Kommunen har det samlade ansvaret för att se till att det finns tillgång till brandvatten 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).

Inom planområdet finns i dagsläget inga brandposter, det finns dock brandposter i nära anslutning till planområdet. Inom planområdets nordvästra del finns en gammal branddamm.

Avfall

Marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet och det finns i dagsläget inget behov av avfallshantering.

Post

Marken inom planområdet används för jordbruksverksamhet och har i dagsläget ingen posthantering.

Planförslag & konsekvenser

El, värme & elektroniska kommunikationer

Vid genomförandet av detaljplanen kommer den nya bebyggelsen anslutas till FEAB:s elnät. Elförsörjning kommer att ske med utgång från den nya tekniska anläggningen som placeras intill gatan i den sydöstra delen av planområdet. Fjärrvärme och fiber kan komma att dras inom området.

Dagvatten

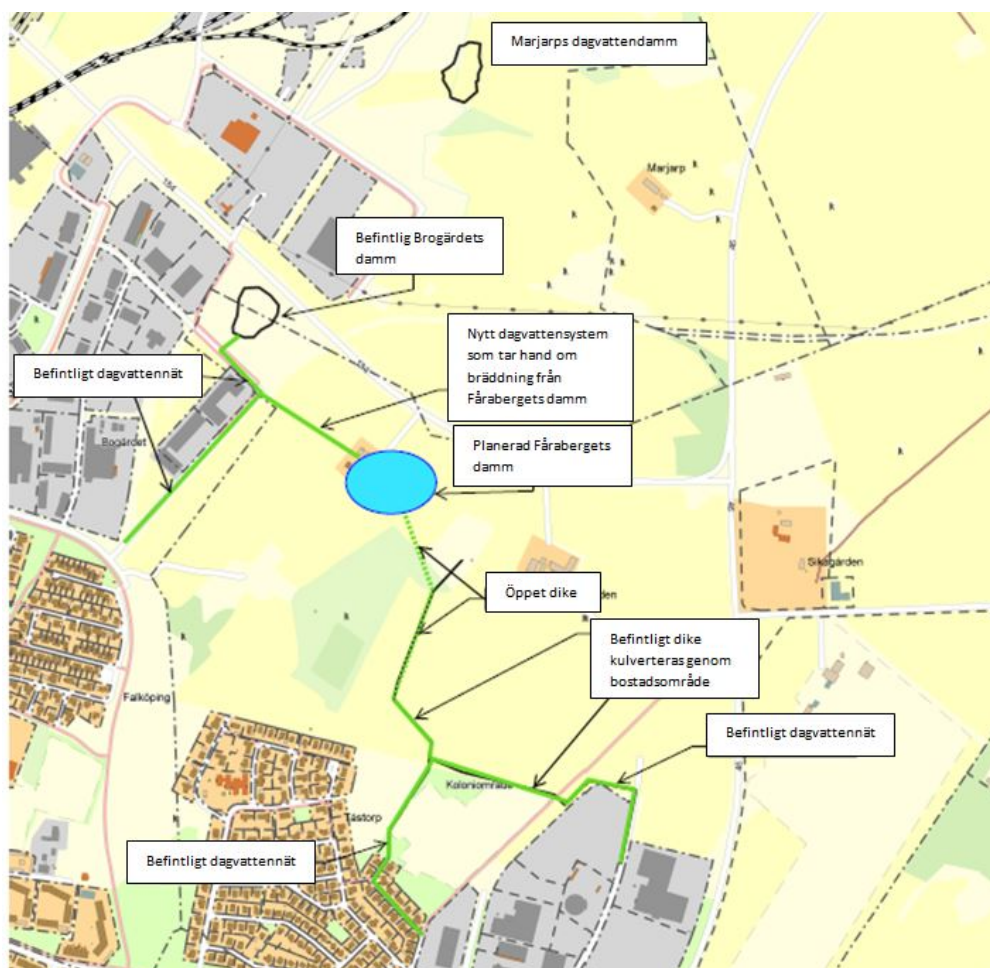
I samband med att planförslaget förverkligas kommer jordbruksdriften att försvinna och marken kommer istället användas för bebyggelse. Det innebär att marken som idag är genomsläpplig till stor del kommer att hårdgöras av byggnader, vägar med mera. All mark tillåts inte hårdgöras till följd av att det i planförslaget har avsatts mark för natur- och parkändamål som till största del inte kommer hårdgöras. Inom kvartersmark regleras också att max 50% får hårdgöras vilket bevarar viss grönska samt möjliggör att marken fortsatt kommer vara genomsläpplig för dagvatten. I samband med att mark hårdgörs kommer större mängder dagvatten behöva hanteras som inte infiltreras eller avdunstar lokalt. I och med att planområdet ligger som tidigare nämnt inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvattenhantering har kommunen ansvar för omhändertagande av dagvatten.

Kommunens VA-avdelning har i tidigare dagvattenutredning för Fårabergsområdet aktualiserat behovet av en dagvattendamm i närheten av det aktuella planområdet. Denna damm kommer att uppföras nordväst om det aktuella planområdet i nästkommande etapp för Fårabergsområdet. Etappen *detaljplan för Tåstorp 7:7 – Lilla Sikagården* har kommunen för avsikt att anta inom kort där dammen omfattas. Denna damm kommer utformas i proportion till tillrinningsområdet samt ska hantera dagvatten från bland annat det aktuella planområdet. Innan det att den tänkt dammen uppföras kommer potentiellt en viss mängd vatten ansamlas, likt idag, i den lågpunktssvacka som finns invid den före detta Lilla Sikagården. Då en vattenansamling i denna lågpunkt inte utgör någon fara för människors liv och hälsa samt då svackan är obebyggd och i kommunens ägo bedöms detta vara godtagbart. Majoriteten av dagvattnet som uppstår inom planområdet kommer dock fortsatt ledas likt idag mot Brogårdetsdamm och därifrån vidare mot Hornborgasjön.

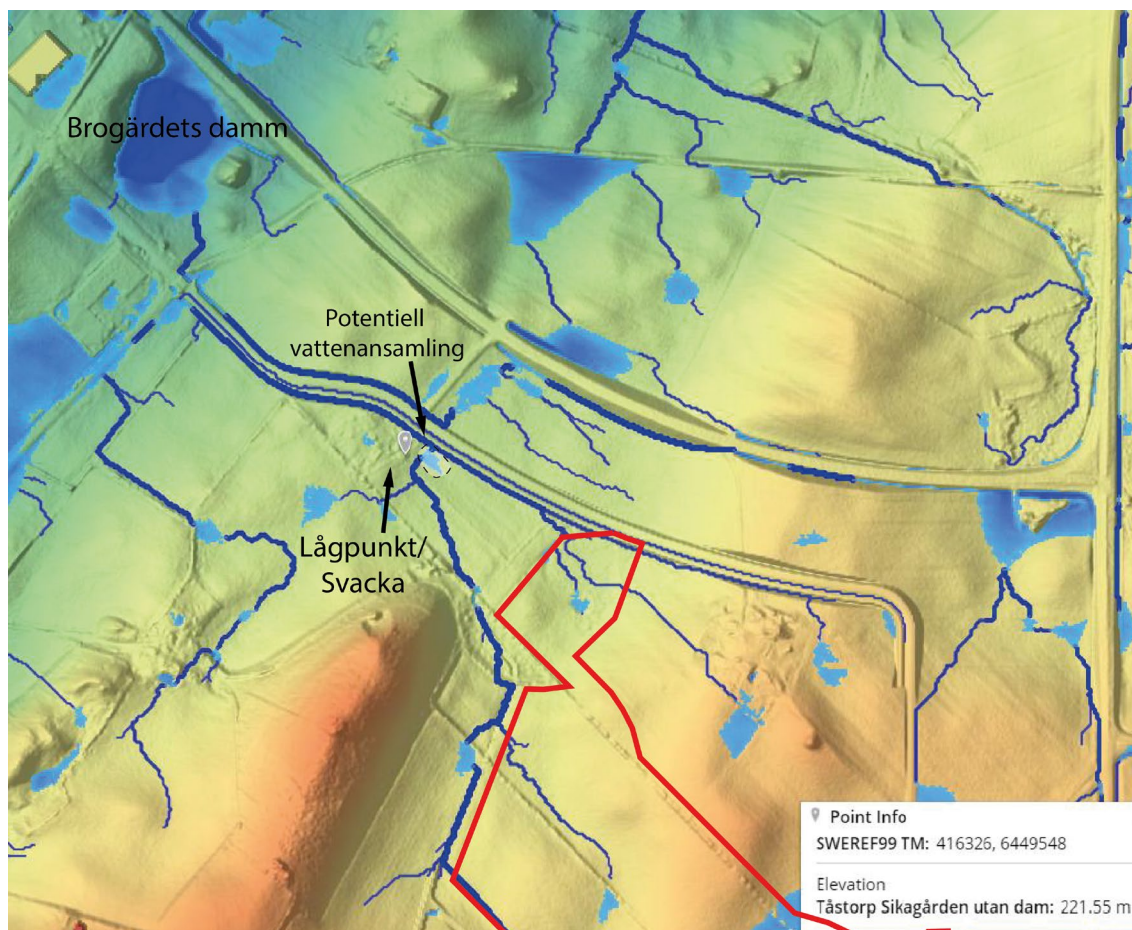
Brogårdetsdamm är en damm som byggdes i förebyggande syfte för att hantera dagvatten från hela planprogramsområdet. Då endast delar av planprogramsområdet har planlagts/förverkligats finns det ett kvantitativt kapacitetsöverskott i denna damm. Överskottet motsvarar i princip den mängd dagvatten som bedöms uppstå inom planområdet vid ett 100-årsregn, vilket är ett kraftigt skyfall. Kommunens bedömning är således att det finns kapacitet i det befintliga systemet för att omhänderta kvantiteten dagvatten som uppstår från det aktuella planområdet oavsett om den tänkta dagvattendammen i nästkommande etapp uppförs eller ej.

Då recipienterna nedströms omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten har kommunens grundförutsättning för exploateringen varit att inte försämra värdena. Slafsan är den första recipient i dagvattenledet som omfattas och har statusklassats till ”måttlig ekologisk status” och ”uppnår ej god kemisk status”. Det innebär att dessa statusklassningar inte får försämrats, eller påverkas på sådant sätt att det blir omöjligt att uppnå goda klassningar. Det dagvatten som

kommer uppstå inom planområdet bedöms generellt sett innehålla låga mängder föroreningar, det vill säga god dagvattenkvalité. Bostäder, centrum och skola som är de primära användningarna bedöms inte medföra några nämnvärda föroreningshalter som kommer föras med i dagvattnet. Inom planområdet kommer det finnas ett antal gator som dock kan medföra vissa former av föroreningar kopplade till de fordon som kommer använda gatorna. Gatorna är främst avsedda för den lågintensiva trafik som bedöms uppstå kopplat till den bostadsbebyggelse som föreslås inom området. De potentiella föroreningar som bedöms uppstå från trafiken kommer hanteras genom öppna diken och i den serie dammar (där sedimentering kommer ske) som redan idag finns innan dagvattnet når Slafsan. Sedimenteringen och fördröjningen som kommer ske bedöms ta hand om föroreningarna som uppstår varpå miljö kvalitetsnormen inte försämras. Att dagvatten renas och att jordbruksdriften, och övergödningen därifrån, försvinner bedöms vara positivt för statusklassningen av Slafsan såväl som andra recipienter nedströms.



Figur 40 visar den planerade dagvattenhanteringen inom hela Fårabergets område.



Figur 41 visar hur ett 100-årsregn hanteras (utan att den tänkta dagvattendammen i nästa etapp uppförts) samt vilka områden som potentiellt blir översvämmade till följd av ett förverkligande av detaljplanen. Notera att de tänkta gatorna inom området, där skyfall kommer avledas, inte är med i modelleringen varpå avrinningslinjen (inom planområdet) kommer förändras i samband med att kommunen bygger ut den allmänna platsen.

Dricksvatten & spillvatten

De nya bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Vid genomförandet av detaljplanen ska dricks-, och spillvattenhantering ske enligt kommunala regler. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket.

Brand & släckvatten

Vid genomförandet av detaljplanen behöver brandposter tillkomma inom planområdet. Exakt placering av brandposter görs i samband med projektering av vatten- och avloppsledningar, efter att detaljplanen antagits. 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

Vid genomförandet av planen ska avfallshantering ske enligt kommunens avfallsplan. Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) ansvarar för hushållsavfall. Hur avfallshantering ska lösas på respektive fastighet inom planområdet ska avgöras i samråd med AÖS.

Post

Posthantering inom planområdet kan ske antingen genom att postlådor placeras på en eller flera samlingsplatser inom området eller genom att varje enskild fastighetsägare uppför sin egen postlåda inom fastigheten. Slutlig lösning 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

Marken inom planområdet används i dagsläget för jordbruksverksamhet. I närområdet finns en del offentlig service, ett demensboende cirka 50 meter från planområdet och en förskola cirka 500 meter ifrån planområdet. Närmsta grundskola är Dotorpsskolan eller Åttagårdsskolan som båda ligger cirka 950 meter från planområdet. Gymnasieskolan ligger cirka 1,3 kilometer från planområdet.

Öster om området finns ett mindre industriområde och cirka 500 meter ifrån planområdet finns en drivmedelsstation. Den närmsta livsmedelsaffären ligger cirka 1,4 kilometer bort i stadsdelen Ranten.

Planförslag & konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen kommer jordbruksverksamheten att försvinna och ersättas med bostäder, centrum och skola. Planen möjliggör för centrumverksamheter i entréplan inom delar av planområdet. Detta gör det möjligt för exempelvis restauranger, detaljhandel, samlingslokaler eller mindre vårdinrättningar att etablera sig på platsen vilket skulle öka den kommersiella servicen och tillskapa mötesplatser.

Vid genomförandet av detaljplanen skapas även offentlig service i form av skola. Sammantaget anses detaljplanen ha en positiv inverkan på den offentliga och kommersiella servicen i området, vilket bidrar till en hållbar och funktionsblandad stadsutveckling.

2.9 Hälsa & säkerhet

Förutsättningar

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom hela Fårabergets område i samband med planprogrammet. Utförda undersökningar visar att jordprofilen till stora delar består av fast lera eller lermorän under ett ytligt mulljordslager. I delar av programområdet förekommer några decimeter siltig sand och finsand mellan mulljord och lermorän. I övrigt har ett lager med fast lagrad stenig/grusig morän konstaterats. Leran och lermoränen har en medium hög till extremt hög odränerad skjuvhållfasthet. Friktionsjorden som påträffats de översta 0,5-1,5 m har visat på en mycket låg relativ fasthet i några av punkterna, se *PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport*.

Radon

Radonhalter inom området har inte undersökts i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. Berggrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom ett område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

Översvämningsrisk

Risken för översvämnning inom planområdet bedöms som låg eftersom det inte finns några instängda områden och vattnet till stora delar kan infiltreras i marken då den inte är hårdgjord.

Ras-, skred- & erosionsrisk

Den genomförda geotekniska utredningen visar att problem med stabilitet inte förväntas inom området, se *PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport*.

Buller

Trafikbuller:

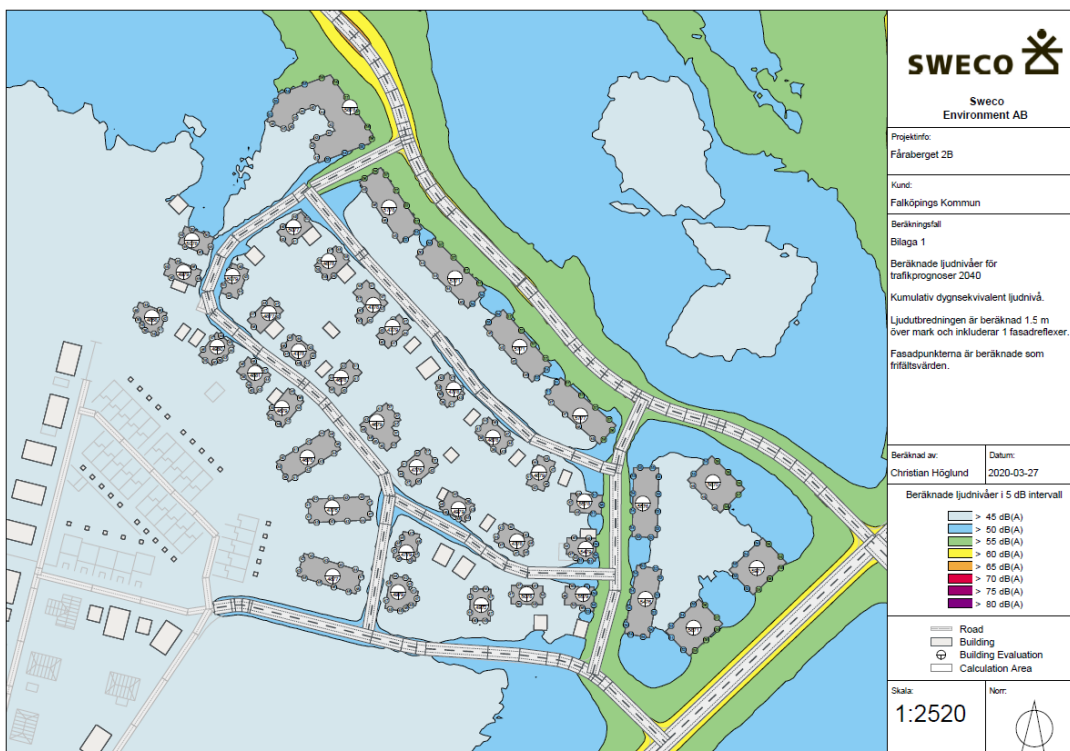
Vid framtagandet av detaljplanen har en bullerutredning arbetats fram, se *Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping*, för att ta reda på om kvartersmarken inom planområdet utsätts för störande bullernivåer eller inte. Bullerberäkningarna har utgått från de trafikflöden som erhålls vid en utbyggnad av hela Fårabergets område år 2040.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har riktlinjer fastställts till 60 decibel ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, 50 decibel ekvivalent ljudnivå samt en maximal ljudnivå om 70 decibel vid bostadens uteplats. Figuren nedan illustrerar gällande riktlinjer för buller från trafik vid bostadsbebyggelse.

	Bostad Fasad Fasad (Leq^{24h})	Bostad Uteplats Fasad (Leq^{24h})	Bostad Uteplats Fasad (L_{max})
Buller från trafik	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Figur 42 visar gällande riktlinjer för trafikbuller vid bostadsbebyggelse.

Resultatet av bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad, underskrider gränsvärdet 60 dBA vid alla bostadsfasader i samtliga kvarter inom planområdet, se figur 42 nedan.



Figur 43 visar de ekvivalenta ljudnivåerna beräknade för trafikprognoser 2040.

Resultatet av bullerutredningen visar även att gränsvärdena för uteplats intill huskroppen på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan uppnås vid alla bostadshus, dock inte på alla sidor på husen, vilket kan ses nedan. Uteplatser kan placeras på motsatt sida till vägen för att uppnå riktvärdena.



Figur 44 visar de maximala ljudnivåerna beräknade för trafikprognoser år 2040.

Verksamhetsbuller:

Öster om planområdet utmed riksväg 46 finns ett antal verksamheter. Verksamheterna genererar buller under arbetstid och även andra tider på dygnet. Buller från verksamheterna utgörs dels av lastbilstrafik och dels av verksamheternas aktiviteter: Till exempel omlastning av lastväxlare och liftdumpers, omlastning avfall, containeruppställning, jord-/grushantering. I maj 2016 genomfördes en särskild bullerutredning i samband med framtagandet av *detaljplanen för Tåstorp 7:7 (Fåraberget etapp 1)*. Utredningens mål var att utreda verksamheternas påverkan på bostäder och demenscentret. Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för dag och nattid uppfylls i alla mätpunkter vid mättillfällena. Det bedöms inte att förutsättningar inom industriområdet betydligt har förändrats efter genomförandet av denna utredning, se *PM Industriebuller*.

Verksamheter som är omgivningspåverkande ska ha miljötillstånd som reglerar bullernivåer, varför de nya bostäderna inom planområdet inte bedöms påverkas nämnvärt av nya industrier/verksamheter som etablerar sig kring området i framtiden.

Flygbuller:

Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Falköpings flygplats. År 2005 genomfördes en bullermätning i ett antal punkter runt om flygplatsen. Den ekvivalenta ljudnivån i alla punkterna, förutom Nolgården som ligger cirka 200 meter öster om flygplatsen, var under 55 dB(A). Sikagården som ligger cirka 200 meter norr om byggnaderna på flygplatsen, hade en ekvivalent bullernivå på 38 dB(A). Det ska nämnas att flygplatsen användes av Kinnarps AB jetplan när mätningen gjordes. Kinnarps slutade flyga med sitt jetplan för cirka 9 år sedan. Dessutom har antalet flygrörelser minskat efter den tiden, så att det idag finns cirka 2 700 LTO (Landing and Take off) per år, varav cirka 1 110 LTO hör till segelflygplan som inte bullrar

nämnavärt. Enligt beslut från Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt finns det vissa villkor som ska uppfyllas av flygplatsverksamheten. Beslutet avser exempelvis antal flygrörelser och vissa tidsbegränsningar för flygningar, se *Kungörelsen från Miljödomstolen*. Bland annat står det att ”start och landning får inte ske med trafikvarv över Falköpings tätort”.

År 2005 utfördes en bullerberäkning för maximala bullernivåer. Beräkningen testades senare med hjälp av ett testflyg (modell N18HJ). Testflyget visade att bullerberäkningen stämmer bra med verkligheten. Enligt beräkningen inom området för Fåraberget överstiger de maximala bullernivåerna inte riktvärdena. De maximala bullernivåerna inom området låg på cirka 60 dB(A) enligt beräkningen. Med tanke på ovanstående information bedöms flygtrafiken inte medföra höga bullernivåer för bostäderna.

Vibrationer

I närheten av exempelvis en väg eller järnväg kan vibrationer från trafiken utgöra en olägenhet för boende och de som vistas i lokaler intill transportlederna.

Farligt gods

Riksväg 46, cirka 170 meter väster om planområdet, och länsväg 184, 120 meter norr om planområdet, är båda primärleder för transport av farligt gods. Riskhanteringsprocessen beaktas vid all nybyggnation inom 150 meters avstånd ifrån en transportled med farligt gods. Detta i enlighet med riskpolicy framtagen av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland.

Markföroreningar

Ingen markteknisk miljöundersökning har genomförts inom planområdet till följd av att det inte bedöms finnas ett behov av detta. Det finns inga kända data som pekar på att tidigare markanvändningar inom planområdet förorenat marken nämnavärt. Marken har historiskt använts för jordbruksändamål vilket inte bedöms ha förorenat marken.

Om eventuella föroreningar påträffas vid mark- och schaktarbeten ska arbetet omedelbart stoppas och meddelas till Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS).

Lukt & luftföroreningar

Luftkvaliteten bedöms som god inom planområdet trots att planområdet och stora delar av hela Fårabergets område idag används för jordbruksverksamhet, vilket innebär att marken kan utsättas för gödsling. Gödslingen kan orsaka en obehaglig lukt för närboende under vissa perioder. Verksamheter öster om planområdet skapar inte någon lukt eller luftförorening som kan vara störande för närboende. Om det etableras en industri som orsakar någon lukt- eller luftförorening ska verksamheten ha miljötillstånd.

Intill och inom planområdet förekommer idag djurhållning.

Flyg

Till större flygplatser (instrumentflygplatser) finns det ett område, som benämns MSA-område, som utgörs av en radie om 55 km. Detta område är sedan indelat i fyra delar (kvadranter). Inom vardera av dessa fyra delar finns det sedan en lägsta tillåten flyghöjd som beror av det högsta flyghindret (byggnad eller annat objekt). Aktuellt planområde innefattas av MSA-område för Jönköpings flygplats. Jönköpings flygplats är utpekad som riksintresseflygplats.

I närheten finns även Falköpings flygplats. Flygplatsen är mindre och är inte klassad som instrumentflygplats varpå den inte omfattas av MSA-område. Falköpings flygplats omfattas istället av Transportstyrelsens föreskrift TSFS 2019:26 som anger den hinderbegränsande ytan.

Planförslag & konsekvenser

Geoteknik

Problem med stabilitet förväntas inte inom området. De geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvarliga restriktioner vid genomförandet av förslagen exploatering inom planprogramsområdet.

Den geotekniska undersökningen visar att lätta byggnader, i 1-2 våningar, bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material (mullhaltiga jordlager) urschaktats. För tyngre byggnader kan det bli aktuellt med utskiftning av lösare jordarter i ytan ner till mellan 0,5 och 1,5 m djup med hänsyn till sättningsproblematik samt bärighet.

Fyllning under ytligt grundlagd byggnad ska utföras enligt Anläggnings AMA 10. Ledningar kan grundläggas på ledningsbädd i den naturligt förekommande jorden. All grundläggning ska utföras frostfritt och väl-dränerad. Överbyggnad för hårdgjorda ytor föreslår dimensioneras för siltig lera/ lermorän, materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4 enligt AMA Anläggning 10.

Det ska beaktas att belastningsökning som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/eller orsakas av grundvattensänkning. Exempelvis ger 1 meters grundvattensänkning upphov till en motsvarande belastningsökning på 10 kPa.

Radon

Vid genomförandet av detaljplanen ska byggnader uppföras radonsäkert på grund av risken för höga radonhalter inom området. Radon regleras även enligt BBR.

Översvämningsrisk

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ytor att hårdgöras vilket medför att större mängder dagvatten inte kan infiltreras i marken och måste hanteras. Eftersom det inte finns några instängda områden inom planområdet och allt dagvatten kommer att ledas ner till en lågpunkt, som finns nordväst om planområdet, görs bedömningen att risken för översvämning fortsättningsvis är låg inom planområdet. Hantering av dagvatten sam skyfall presenteras vidare under kapitel 2.7 *Teknisk försörjning – Dagvatten* samt i *PM Dagvatten*.

Ras-, skred- & erosionsrisk

De naturligt lagrade jordarna med siltinnehåll är i vattenmättat tillstånd känsliga för flytjordsbildning. Vid schaktarbeten under nederbördsrika- och snösmältningsperioder ska flytjordsproblematiken beaktas. Flertalet sonderingar har stoppat mot sten eller block inom området. Risk finns därmed att sten och block kommer att påträffas i samband med schakt. Schakt ska utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred i alla arbetskedan. Släntlutningen anpassas till jordens hållfasthet/frikionsvinkel, aktuella grundvattenförhållanden och förekommande belastningar. Schakt ska utföras så att inte skadliga deformationer uppstår i

eventuellt intilliggande anläggningar och ledningar, se vidare Arbetsmiljöverket/Statens geotekniska instituts handbok ”Schakta säkert”.

Buller

Den genomförda trafikbullerutredningen visar att trafikbuller som området blir utsatt för vid full utbyggnad av Fåraberget prognosåret 2040, inte överskrider riktvärdena vid fasad. Riktvärdena för uteplats uppnås på samtliga bostadshus. Riktvärdet uppnås dock inte på alla sidor av byggnaderna varför detaljplanen reglerar att varje bostadsfastighet ska anordna minst en uteplats på tyst sida.

Vibrationer

Eftersom planområdet är beläget som närmast cirka 120 meter ifrån länsväg 184 och 170 meter riksväg 46, bedöms olägenheter i form av vibrationer inte uppstå inom planområdet. Det finns inga andra källor till buller i planområdets närhet.

Vid genomförandet av detaljplanen skapas nya gator inom planområdet. Trafiken som förmodas färdas på dessa gator bedöms inte ge upphov till en sådan vibrationsnivå att det kan påverka kvartersmarken inom planområdet.

Farligt gods

Vid genomförandet av detaljplanen kommer all nybyggnation ske som närmast cirka 250 meter från riksväg 46 och cirka 270 meter från länsväg 184. Avstånden till den nya bebyggelsen från vägarna är så pass långt att ingen risk för olyckor med farligt gods föreligger.

Markföroreningar

Då lantbruket som förekommit inom planområdet inte bedöms ha förorenat marken har inga åtgärder vidtagits. Kommunens bedömning är att det inte finns fog för att misstänka föroreningar inom planområdet, upptäcks föroreningar motförmodan ska arbetet avbrytas och Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) kontaktas.

Detaljplanen medger endast markanvändningar som inte bedöms ge upphov till betydande markföroreningar.

Lukt & luftföroreningar

Vid genomförandet av detaljplanen får området en ändrad användning från jordbruksverksamhet till bostäder, centrum, skola, natur, park och gata. Den nya bebyggelsen kommer att ligga intill jordbruksmark fram till dess att hela Fårabergets område är utbyggt. Lukter från jordbruksverksamheten skulle kunna innebära en olägenhet för det nya området men bedömningen är att den inte kommer vara väsentlig. Ändringen för även med sig att trafiken ökar inom området och således även luftföroreningarna. Ökningen av luftföroreningar bedöms dock inte bli nämnvärd eftersom de förmodade trafikflödena på gatorna i området är låga.

Djurhållningen inom planområdet bedöms upphöra till följd av att området exploateras. Den djurhållning som fortsatt kommer ske norr om planområdet kan antas fortsätta inom en begränsad tid. Djurhållningen kan ge upphov till allergiska reaktioner för de som är allergiska mot djuren vilket kan spridas via luft inom ett begränsat område. Djurhållningen kan lika så innebära viss form av lukt samt förekomsten av flygfän. Nästa etapp för bostadsbebyggelse

kommer till att bli norr om detta planområde varpå djurhållning då kommer upphöra även där. Den större genomfartsgata som är lokaliserad i norra delen av det aktuella planområdet utgör en buffert mot platsen där djurhållning förekommer varpå det inte bedöms uppstå nämnvärd påverkan avseende allergener inom planområdet.

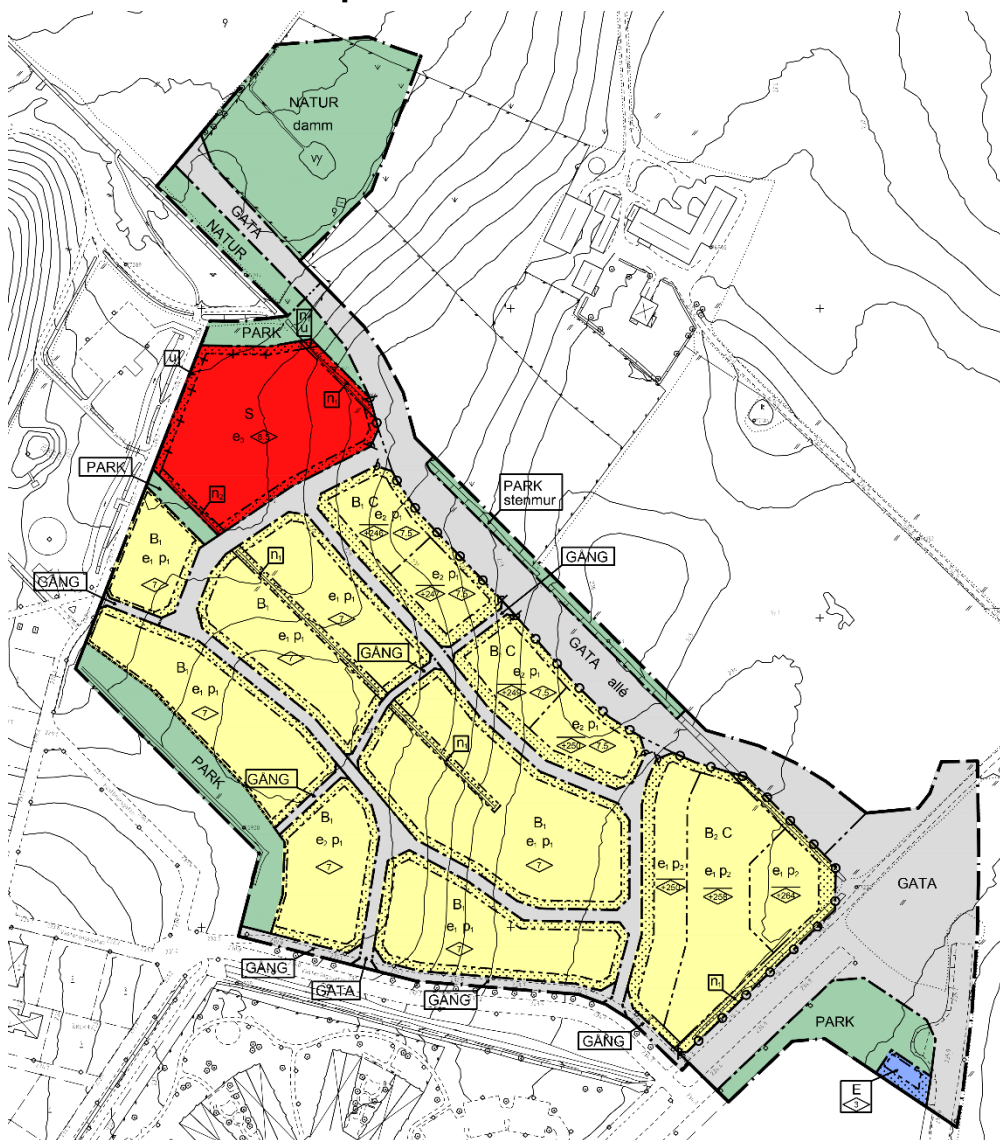
Flyg

Det aktuella planområdet är lokaliserat i utkanten av MSA-området för Jönköpings flygplats. Den aktuella byggnationens som tillåts i enlighet med planen kommer inte vara högre än befintliga byggnader i Falköpings tätort varpå det inte bedöms vara ett problem att bebygga planområdet med avseende på MSA-området. Under samrådtiden genomförde även Luftfartsverket en CNS-analys av området utan erinran.

Ett förverkligande av detaljplanen bedöms inte påverkas av, eller påverka, Falköpings flygplats. Mellan landningsbanan och planområdet är det cirka 375 meter och till närmsta bebyggelse som tillåts uppföras inom planområdet är det cirka 450 meter från landningsbanan. I enlighet med TSFS 2019:26 är planområdet utanför den hinderbegränsade ytan (som bedömts vara 85 meter mot planområdet) med god marginal. Det förekommer även bebyggelse närmare flygplatsen som är att betrakta som viss form av buffert för påverkan från flygplatsen. Med avseende på avstånd till flygplatsen bedöms det inte föreligga risker inom planområdet som är kopplade till hantering av flygbränsle och andra brandfarliga ämnen inom flygplatsområdet.

Ett förverkligande av aktuell detaljplan kommer vare sig påverkas av förhöjda risker från flygplatserna eller medföra inskränkningar på den pågående verksamheten på de respektive flygplatserna.

2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 45 visar plankartan.

Bostäder

För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte med bebyggelsen och det ska vara av varaktig karaktär. Boende sker normalt med en familj eller hushåll per lägenhet. Med ändamålet bostäder menas även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage eller carport.

Detaljplanen har avsatt en yta på cirka 45 900 kvadratmeter för bostadsändamål.

B₁ Bostäder

Inom användningen B₁ är alla typer av bostäder tillåtet. Det kan exempelvis vara en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus i form av villor, parhus, radhus, kedjehus eller lägenhetshus.

B₂ Flerbostadshus

Inom användningen B₂ är endast flerbostadshus tillåtet. Flerbostadshus har minst tre bostadslägenheter per fastighet och kan vara exempelvis ett lägenhetshus eller en radhuslänga som inte får vara avstyckade till enskilda fastigheter.

C Centrum

Centrum får endast förekomma i entréplan på den högre bostadsbebyggelsen längs genomfartsgatan. Syftet med användningen är att möjliggöra för service och mötesplatser i den nya stadsdelen kring Fåraberget.

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, hud- eller tandvård.

S Skola

Planen har avsatt en yta på cirka 6 550 kvadratmeter för användningen skola. Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en skola till barnen, på en central plats i den nya stadsdelen kring Fårabergets kulle.

E Tekniska anläggningar

Planbestämmelsen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, eller avlopp och avfall.

Planen har avsatt 350 kvadratmeter markyta för tekniska anläggningar och syftet med bestämmelsen är i huvudsak att kunna försörja det nya bostadsområdet med elektricitet.

PARK Park

Park är en allmän plats och ett grönområde som åtminstone till viss del är anlagd och kräver skötsel. I bestämmelsen park innefattas såväl grönytor, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, scener och kiosker mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

Planen har avsatt en total yta på cirka 7 560 kvadratmeter för park. Syftet med parkområdena är att bidra med gröna inslag och rekreation i området samt skapa ytor för hantering av dagvatten och skyfall.

NATUR Naturområde

Natur är en allmän plats och ett friväxande grön- eller skogsområde som inte är anlagt och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Planen har avsatt en yta på cirka 8 150 kvadratmeter för natur. Naturmarken ska dels fungera som ett skydd mellan industri och bostadsmark, men också som ett skydd av de värdefulla naturvärdena på Fårabergets kulle och kring dammen.

GATA Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är avsedd för alla slags trafikslag, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Ändamålet gata innebär att kommunen kan fatta beslut om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning etc. Planen har avsatt en yta på drygt 23 950 kvadratmeter för gata. Syftet med gatan är att försörja den nya stadsdelen med trafik.

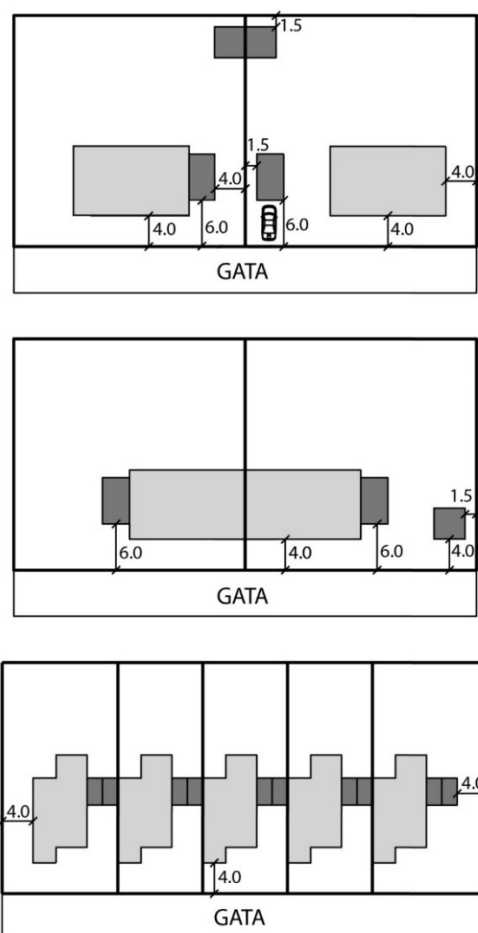
GÅNG₁ Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägar är en allmän plats som är till för gång- och cykeltrafikanter. Bil-, lastbil- och mopedtrafik är inte tillåten. Ytan kan dock behöva användas av utryckningsfordon så som polisbilar och ambulans. Planen har avsatt en yta på cirka 1 900 kvadratmeter för gång- och cykelvägar och de dras tvärs igenom området för att det ska vara gena och attraktiva att använda.

Placering

p₁ - Planen reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten. Anledningen till detta är att minst en parkeringsplats ska få plats framför garaget eller carporten på den egna fastigheten.

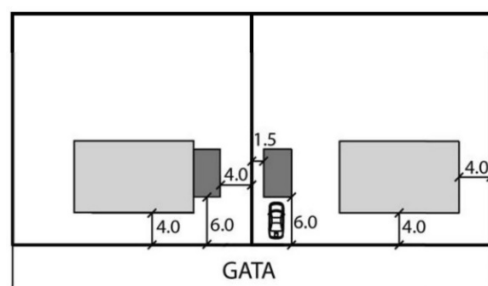
Nedan illustrerar några olika exempel på tillåtna placeringar inom bestämmelsen.



Figur 46 visar några tillåtna placeringar på bebyggelsen inom placeringsbestämmelsen p₁.

p₂ - Planen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför porten. Anledningen till detta är att minst en parkeringsplats ska få plats framför garaget eller carporten på den egna fastigheten så att Falköpings Parkeringspolicy och parkeringsnorm kan uppfyllas.

Placeringsbestämmelsen p₂ innebär att det inte är möjligt att bygga samman byggnader i fastighetsgräns och har använts inom ytan för B₂ = Flerbostadshus. Nedan visas ett exempel på tillåten placering inom bestämmelsen.



Figur 47 visar några tillåtna placeringar på bebyggelsen inom placeringsbestämmelsen p₂.

Bebyggandets omfattning


Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. På en fastighet som är 1 000 kvadratmeter stor med en exploateringsgrad på 25 %, får byggnader (både huvudbyggnad och komplementbyggnader) uppföras med sammanlagt 250 kvadratmeter byggnadsarea. Hur byggrätten ska fördelas mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna, har inte reglerats av planen.

e₁ – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %.

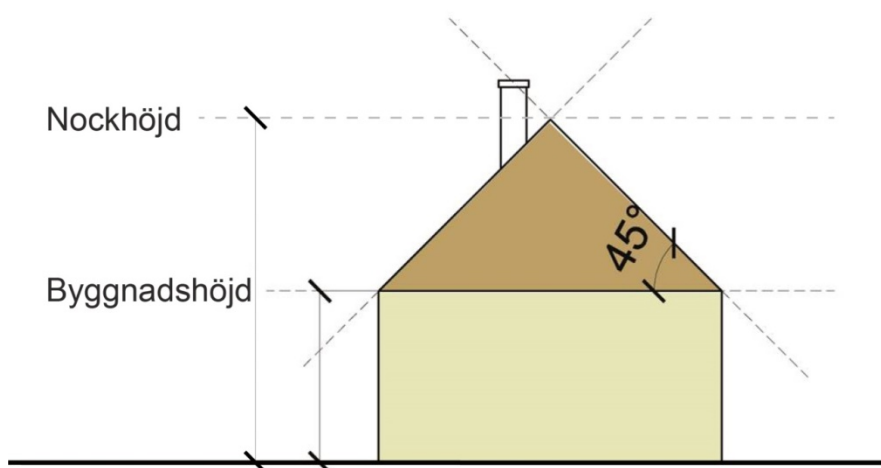
e₂ – Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %.

e₃ – Största exploatering är 1 300 kvadratmeter byggnadsarea inom användningsområdet för skola.


Anledningen till att planen reglerar olika exploateringsgrader inom området är för att möjliggöra en blandad bebyggelse. Skolan har reglerats så att det ska finnas möjligheter till en tillräckligt stor skolbyggnad och friyta för barnen.

 Planen reglerar att marken som är prickmarkerad inte får bebyggas med byggnader.

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med högst 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat. Nockhöjden är avståndet från marken till takets högsta del.



Figur 48 visar på skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

 Planen reglerar att bebyggelsen inom planområdet får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3, 7 respektive 8,5 meter över marken, vilket motsvarar 1-2 våningshus.

7.5 Inom två kvarter tillåts olika höjder beroende på om marken bebyggs med en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus. Vid byggnation av en- eller tvåbostadshus inom dessa kvarter gäller en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,5 meter över marken.

+0.0 Inom tre kvarter reglerar detaljplanen att bebyggelsen inte får överstiga en viss nockhöjd över angivet nollplan vid byggnation av flerbostadshus. Bestämmelsen gäller endast för flerbostadshus. Nockhöjderna regleras mellan +246 till +264 meter över angivet nollplan vilket kan motsvara fyra-, sex- eller åttavåningshus. Anledningen till att planen reglerar detta, är för att säkerställa att flerbostadshusen passar in i området och inte blir så höga att de stör omkringliggande bebyggelse. Anledningen till att nockhöjden inte regleras till en höjd över marken, utan till en höjd över angivet nollplan, är för att förändringar av marknivån inte ska kunna orsaka mer skugga på den omkringliggande bebyggelsen.

Utförande

Planen reglerar att källare inte får finnas, eftersom det inte bedömts vara lämpligt på platsen. Det kan däremot vara möjligt att uppföra en suterrängvåning på de fastigheter där marken lutar kraftigt.

Markens anordnande och vegetation

Planen har reglerat att högst 50 procent av kvartersmarken per fastighet får hårdgöras. Denna bestämmelse avser att säkerställa att dagvatten kan infiltreras lokalt samt att grönska bevaras i området.

Med hårdgörning menas det att marken beläggs med någon slags material som har en avrinningskoefficient på 0,7 eller högre. Tabellen nedan kan användas för att bedöma om ytan är hårdgjord:

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

Figur 49 visar en tabell för dimensionering av allmänna avloppsledningar, Svenskt Vatten 2004. De rödmarkerade rader ska räknas som hårdgjord yta.

Tabellen visar att vissa genomsläppliga beläggningar inom parkeringsytor och stenutfyllningsmagasin inte räknas som hårdgjorda ytor. För att bedöma om en markbeläggning ska räknas som hårdgjord yta kan samråd göras med kommunens vatten- och avloppsavdelning.



Figur 50 visar ett antal exempel på ytor som inte ska räknas som hårdgjorda ytor.

n1 – Planen reglerar att stenmurarna inom kvartersmarken ska bevaras. Detta eftersom de har kulturhistoriska värden samtidigt som den bidrar med biologisk mångfald i området.

n2- Planen reglerar att stenvuren på skolfastigheten ska bevaras, högst 6 meter av stenvuren får tas bort. Detta eftersom en öppning i stenvuren kan komma att behöva anordnas.

Stängsel och utfart

⌋ ○ ◦ ◊ Planen reglerar att körbar förbindelse inte får finnas mellan kvartersmarken och den tänkta genomfartsgatan. Detta för att genomfartsgatan ska ha hög framkomlighet med få in- och utfarter.

Skydd mot störningar

Planen reglerar att byggnader ska uppföras radonsäkert. Detta för att berggrundskartan för Skaraborgs län visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer, vilket generellt innebär att det finns en risk för höga radonhalter.

Planen reglerar att det inom områden för bostadsändamål ska finnas minst en uteplats per fastighet vänd mot tyst sida. Detta då det framgår av bullerutredningen att riktvärdena för buller inte kan uppnås på alla sidor av byggnaderna inom planområdet. Det innebär inte att fler uteplatser uppförs mot bullerutsatt sida. Planbestämmelsen ställer krav på att det ska finnas en uteplats per fastighet, och inte en per bostad, varpå det för flerbostadshus räcker med en gemensam uteplats som finns på tyst sida.

Utformning av allmän plats

damn - Planen reglerar att den befintliga dammen ska bevaras. Detta då det bidrar med möjligheter för bland annat naturpedagogik och biologisk mångfald i området.

stenmur - Planen reglerar att stenvuren i parkremsa längs genomfartsgatan ska bevaras. Högst 6 meter av stenvuren får tas bort, detta för att en gång- och cykelväg ska kunna anordnas genom stenvuren för kommande etapp.

allé – Planen reglerar att en allé ska finnas längs genomfartsgatan. Allén ska planteras och kommer ha en viktig funktion i gaturummet, då den både tar hand om dagvatten, bidrar med skuggbildning, är ett estetiskt element och skapar en spridningskorridor för djur- och växtliv.

Ändrad lovplikt

Planen reglerar att marklov även krävs för hårdgöring av kvartersmark. Detta för att kunna följa upp om egenskapsbestämmelsen att högst 50 % av kvartersmarken per fastighet får hårdgöras, efterlevs. Den ändrade lovplikten innebär att marklov även krävs vid hårdgöring av mark med markbeläggningar som har en genomsläpplighet på 0,7 eller högre.

Markreservat

u – Planen reglerar att det finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom området för skola. Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och där bestämmelsen används får marken heller inte bebyggas.

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 framförde i sitt yttrande, daterat den 11 april 2019, att de inte delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att åverkan på jordbruksmark behöver utredas vidare.

I samtal med Länsstyrelsen har bedömningen därefter gjorts att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig förutsatt att en alternativutredning på jordbruksmarken genomförs i planbeskrivningen. Alternativutredningen kan läsas i sin helhet under kapitel 2.6- Skyddade områden.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft 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.

Vid genomförandet av detaljplanen får området en ändrad användning från jordbruksverksamhet till bostäder, centrum, skola, natur, park och gata. Denna ändring för med sig att lukten från gödsel i området minskar. Ändringen för däremot med sig att trafiken ökar inom området och således även luftföroreningarna. Ökningen av luftföroreningar bedöms dock inte bli väsentlig eftersom de förmodade trafikflödena på gatorna i området är låga.

Ytvattenkvalitet

Dagvatten rinner från planområdet, via en serie öppna lösningar och dammar, ut i Slafsan och därifrån vidare mot Hornborgasjön. Både Slafsan och Hornborgasjön omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. De båda recipienterna är statusklassade enligt VISS till ”måttlig ekologisk status” och ”uppnår ej god kemisk status”.

Planområdet omfattar idag jordbruksmark vilket potentiellt kan innebära övergödande effekter för ytvattenrecipienterna nedströms. I samband med att planen förverkligas kommer jordbruksdriften ersättas med främst bostäder och skola vilket kommer medför att förekomsten av övergödande eller förorenande ämnen avtar. Detta medför positiva effekter för miljökvalitetsnormen.

Dagvatten som uppstår inom planområdet till följd av att mark hårdgörs kommer hanteras enligt vad som beskrivits under kapitel 2.7 *Teknisk försörjning – Dagvatten*. I och med att dagvattnet från området kommer att renas i två till tre dagvattendammar, där fördröjning samt sedimentering kommer ske, samt i öppna diken bedöms dagvattnet vara rent till sådan grad att det inte uppstår någon negativ påverkan på recipienterna. Att ett förverkligande av detaljplanen kommer medföra att jordbruksdriften upphör samt att dagvatten kommer hanteras och renas mer strukturerat bedöms vara positivt utifrån miljö kvalitetsnormerna.

Grundvattenkvalitet

Planområdet befinner sig inom området för grundvattenförekomster Falköping kalksten och Falköping-Skövde. Falköping kalksten har en stor geografisk utbredning, där hela Falköpings tätort och Mösseberg ingår. Vattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status då gränsvärden för bly och bekämpningsmedel överskrids, medan Falköping-Skövde grundvatten har en god kemisk status. Båda grundvattenförekomsterna har en god kvantitativ status.

På grund av den pågående jordbruksverksamheten som förekommer inom planområdet kan marken vara utsatt för gödning och bekämpningsmedel. Generellt påverkas grundvattenförekomster mycket från övergödning och föroreningar med bland annat källor från jordbruk och enskilda avlopp (förekommer inte inom planområdet). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) uppnår vattenförekomsten Falköping Kalksten ej god kemisk status tills år 2027 (som det hade målsatts) på grund av höga halter av bekämpningsmedel.

Eftersom markanvändningen förändras från jordbruk till ett bostadsområde, görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kan innebära en liten förbättring av kvaliteten på grundvattenförekomsterna. Detta då eventuella bekämpningsmedel och övergödning försvinner från området. Bostäder, centrum, skola, park, natur samt gator av denna storlek bedöms inte ge upphov till sådana mängder av föroreningar att det inte kan hanteras inom tänkta dagvattenlösningar. I och med att det inte bedöms uppstå påverkan från föroreningar som uppstår i området görs bedömningen att miljö kvalitetsnormen för de båda grundvattenförekomsterna påverkas positivt.

I och med att planen säkerställer att all mark inte hårdgörs kommer det även i framtiden ske tillrinning till grundvattentäkterna varpå kvantiteten inte bedöms påverkas.

3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljövård men bedöms även kunna påverka riksintresset för kommunikationer då området ligger nära riksväg 46 och länsväg 184. I närheten till planområdet finns även två Natura 2000-områden.

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård: Kambrosilurområdet. Ungefär en tredjedel av Falköpings kommun, inklusive hela Falköpings tätort omfattas av detta riksintresse. Kambrosilurområdet avser en kulturhistorisk region kring de västgötska plåtåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella

landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800 talets agrara revolution. Området visar också på gynnsamma naturgeografiska förhållanden som bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Uttryck för riksintresset är den bibehållna agrara kulturbygden på Falbygden och Falköpings tätort med bevarat gatunät och med två stadskärnor.

I samband med att kommunens nuvarande översiktsplan togs fram lät kommunen ta fram en kulturmiljöutredning. Denna utredning hade som syfte att konkretisera kulturmiljövärdena inom kommunen samt presentera förslag på förhållningssätt för tillkommande bebyggelse. Utredningen har presenterat hur riksintresset för kulturmiljövärden harmoniserar med andra riksintressen, allmänna intressen och kommunens vilja till utveckling. Utredningen finns att ta del av i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljöutredningen delar in kommunen i olika områden och det aktuella planområdet omfattas av två så kallade utredningsområden; *Tåstorp, Fåraberget* samt *Lilla Sikagårdarna*. *Tåstorp, Fårabergets* utredningsområde är utpekad som känsligt vilket övergripande innebär att hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Om möjligt bör de kulturhistoriska elementen inkorporeras i nya bebyggelseområden och miljöer. Inom dessa områden finns en viss risk att riksintresset för kulturmiljön påtagligt kan skadas. Vid planläggning och bygglovgivning i dessa miljöer bör kulturmiljön studeras. *Lilla Sikagårdarnas* utredningsområde är utpekad som mindre känsligt vilket är en lägre klassning än den för *Tåstorp, Fåraberget*. Den del av planområdet som omfattas av *Lilla Sikagårdarnas* utredningsområde är lokaliserade i planområdet norra del och omfattar endast en begränsad del av planområdet sett till omfattningen. I och med att detta delområde av planområdet föreslås få användningarna natur samt gata bedöms det inte uppstå nämnvärd påverkan på riksintresset varpå detta inte analyserats vidare.

Det som presenteras i kommunens kulturmiljöutredning för utredningsområdet *Tåstorp, Fåraberget* är att området karaktäriseras av dess historiska indelning av det småskaliga jordbruket med flertalet stenmurar samt alléer (kärnvärde för allé bedöms finnas väster om fårabergets kulle och inte i den allé som finns inom planområdet). Det är således karaktärsdragen för området som är av vikt att värna inom planområdet för att inte negativt påverka riksintresset inom den geografiskt specifika platsen. Kommunens ställningstagande för förhållning till området presenterades i planprogrammet, som upprättades 2014, och utgår ifrån områdets topografiska variation, befintlig växtlighet samt att stenmurar ska bevaras och vara styrande för bebyggelsen och vägstrukturens utformning. Detta förhållningssätt presenteras även i kulturmiljöutredningen.

Kommunen har i utformandet av denna detaljplan inkorporerat förhållningssätten som presenterats i planprogrammet och kulturmiljöutredningen på flertalet sätt. Områdets topografiska variationer har varit ledande för bebyggelseutformningen, där högre bebyggelse placerats i lägen där det bedöms vara lämpligt för att ytterligare förstärka områdets topografi, detta kan vidare ses under 2.2 *Bebyggelse – Stads- & landskapsbild*. Befintlig växtlighet har bevarats i det flertalet natur- och parkområden som finns inom planområdet. Dessa natur- och parkområden utgör även buffertzoner mot fårabergets kulle som bedöms ha än större naturvärden. Det flertalet stenmurar som finns i området har i mångt och mycket bevarats. Stenmurarna ses för området som ett värdeskapande karaktärsdrag som gör det framtida bostadsområdet unikt. Samtliga delar av alla stenmurar är dock inte möjligt att bevara till följd

av att det behövs skapas nya öppningar för de gator samt gång och cykelvägar som krävs för att området ska bli funktionellt som stadsdel. De delar av stenmurarna som kan antas komma att försvinna presenteras under 2.6 *Skyddade områden - Stenmurar*. Utifrån perspektivet att området fortsatt ska kunna förstås utifrån dess historiska kontext bedöms håltagningarna endast påverka möjligheterna i en begränsad omfattning. Kommunens ställning är att allmänintresset i att bemöta den rådande bostadsbristen i kommunen väger tyngre än värdet i att bevara samtliga stenmurar till fullo. Stenmurarna kommer fortfarande finnas kvar varpå det också kommer vara möjligt att även i framtiden uppfatta den historiska jordbruksindelningen, även fast det förekommer bebyggelse samt nya öppningar. Den allé som finns inom planområdet omfattas av användningen natur i planförslaget varpå den fortsatt kan finnas kvar och påverkan på riksintresset bedöms således inte uppstå avseende alléns värde för riksintresset. Då allén bedömts vara sjuk kan hela eller delar komma att behöva tas ner om träden i framtiden utgör risk, detta beskrivs vidare under 2.6 *Skyddade områden - Alléer*. Riskträd som utgör fara för människors liv och hälsa bör oavsett värde för riksintresse tas ner för att minimera skada. Inom mark som omfattas av kommunalt huvudmannaskap kan kommunen dock återplantera träd om så bedöms aktuellt vilket således innebär att ingen påverkan på riksintresset uppstår.

Utblickar över landskapet är viktigt för att kunna uppleva landskap inom kambrosilurområdet. Från staden bedöms endast utblickar mot landskapet uppfattas av ett fåtal bostäder som är lokaliserade i stadens direkta utkant. Att bevara utblickarna från dessa fåtalet bostäder har bedömts vara ett enskilt intresse varpå det allmänna intresset i att tillskapa bostäder i ett stadsnära läge bedöms väga tyngre. Landskapet, inom planområdet, kan även upplevas av de som promenerar utmed fårabergets kulle. Till följd av att foten av fårabergets kulle är lågt lokaliserad bedöms det endast finnas möjlighet att uppleva en begränsad omfattning av landskapet. Planområdet är utifrån sett lågt lokaliserat. Det aktuella planområdet bör även ses som delvis dolt bakom en tidigare antagen detaljplan som ännu inte till fullo förverkligats. Det medför att platsen, och landskapet inom planområdet, är svåruppfattat från riksväg 46 och planområdet bedöms vara svårbeskådat även från länsväg 184 till följd av topografin på platsen.

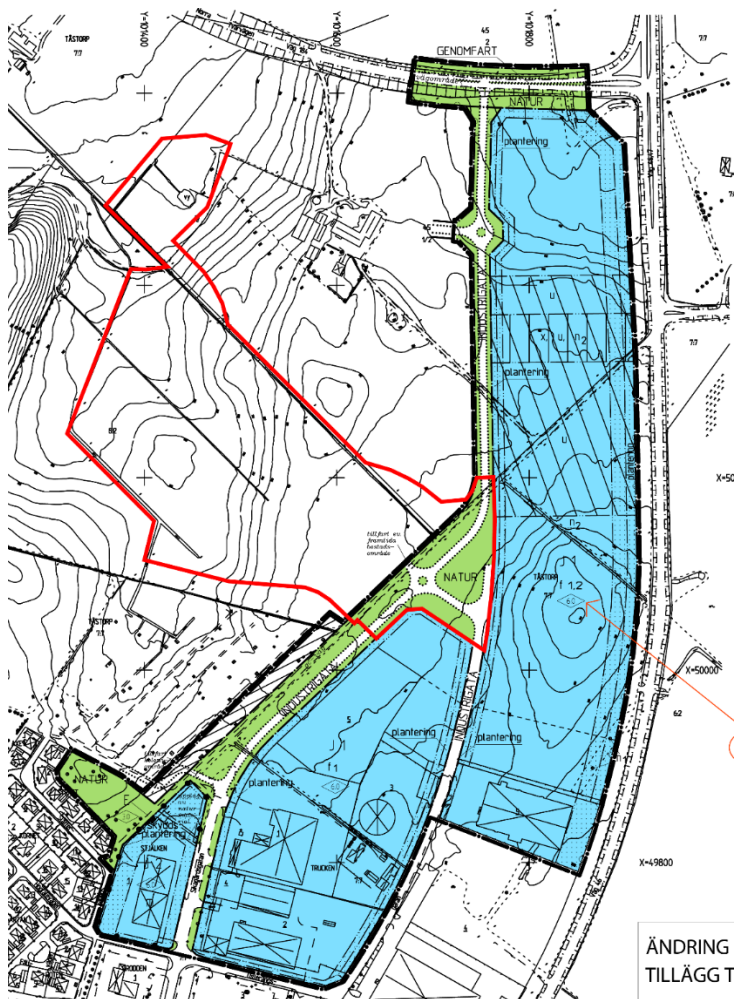
Utblickar mot platabergan bedöms även utgöra ett kärnvärde för riksintresset. I och med att planområdet idag omfattar jordbruksmark är det inte en plats som frekvent besöks av människor och således uppfattas i princip kulturmiljövärdena endast från planområdets omnejd. Det bedöms över planområdet förekomma vissa utblickar mot Mösseberg från riksväg 46. De utblickar som finns från riksväg 46 har analyserat utifrån ett möjligt förverkligande av den redan antagna detaljplanen för Sikagårdens industriområde, plankartan för denna detaljplan presenteras nedan. Bedömningen är att den föreslagna bebyggelsen inom aktuellt planområde endast påverkar utblickarna i liten utsträckning. Till störst del kommer Mösseberg vara dolt bakom industribyggnader och endast i icke nämnvärd utsträckning täckas av de högre byggnader som tillåts uppföras inom planområdet vilket kan ses i bilder längre ned.

Utblickar mot området andra plataberg, Ålleberg, bedöms inte påverkas av ett förverkligande av detaljplanen. Ålleberg bedöms inte idag kunna uppfattas i form av utblickar över planområdet. Potentiellt finns det möjlighet att beskåda Ålleberg från Fårabergets kulle, denna möjlighet bedöms dock vara begränsad till följd av vegetation på kullen i form bland annat höga träd. De vyer som finns mot Ålleberg inifrån planområdet bedöms även de vara begränsade till följd av området topografi samt tidigare antagna detaljplaner sydväst om det aktuella

planområdet. Med anledning av detta har ingen vidare konsekvensanalys gjorts för påverkan av utblickar mot Ålleberg till följd av ett genomförande av planförslaget.

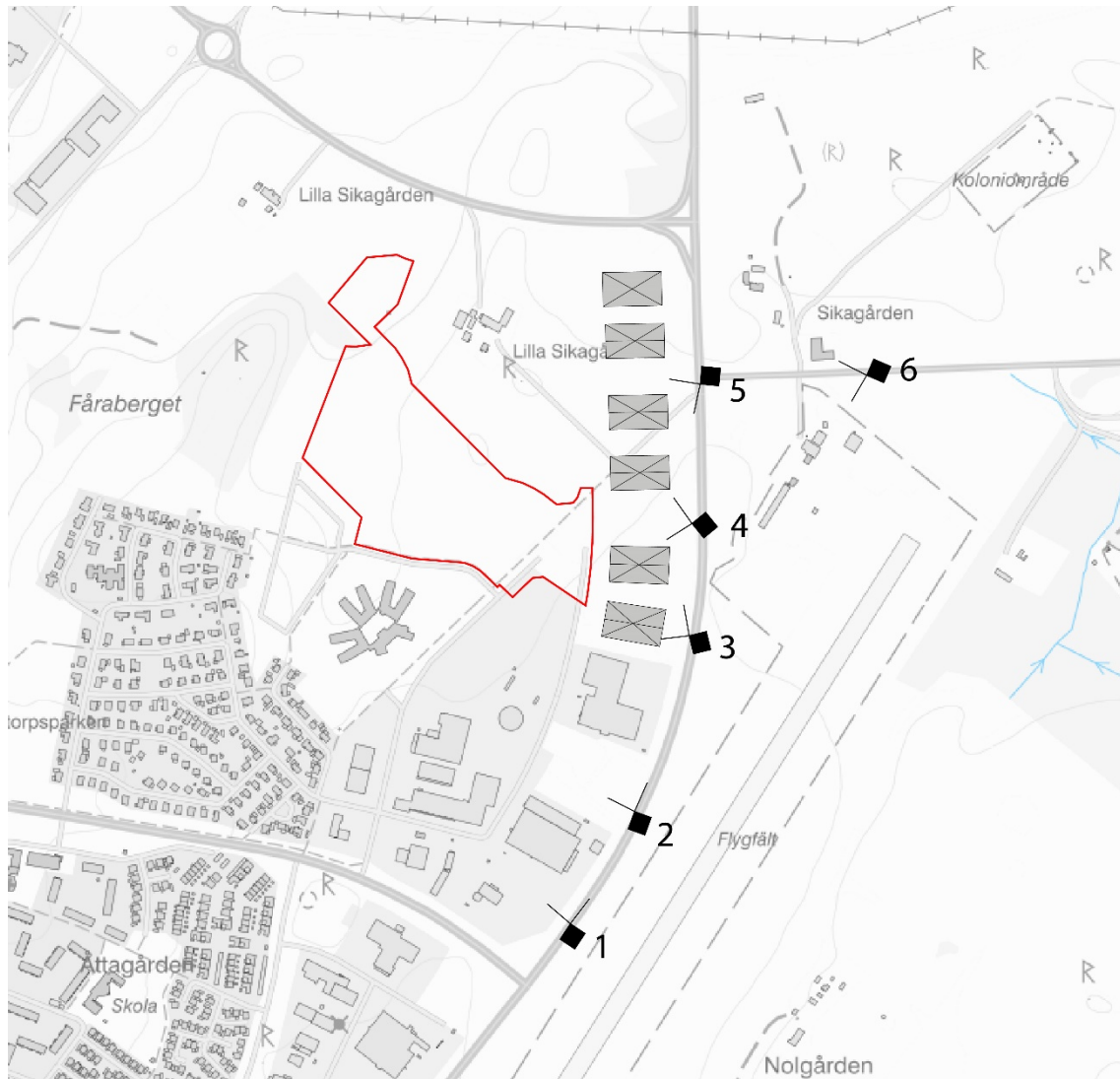
Ett genomförande av planförslaget kommer oundvikligen innebära påverkan på möjligheten till utblickar, samt påverkan på kulturmiljön, och detta beror på att bebyggelse inte uppförs i transparenta byggmaterial. Det medför att utblickarna från riksväg 46 mot Mösseberg således kommer att påverkas utav tillkommande bebyggelse. Då det finns en redan antagen detaljplan utmed riksväg 46 för industriändamål bedöms den tillkommande bebyggelsen endast påverka möjligheterna att utblicka mot Mösseberg från riksvägen minimalt när industriplanen genomförs. Möjligheterna att uppleva landskapet från staden bedöms också påverkas. Påverkan kommer uppstå för det fåtalet bostäder som finns i stadens yttersta kant då det öppna landskapet ersätts med bebyggelse.

Sammantaget har kommunen beaktat riksintresset på flertalet olika sätt under utformandet av planförslaget. Av den förklarliga anledningen att området planeras för exploatering kommer det dock ofrånkomligt bli förändringar i området, vilket kommer medföra att kulturmiljön också påverkas. Kommunens bedömning är att riksintresset inte påtagligt skadas av en exploatering av området i enlighet med planförslaget.

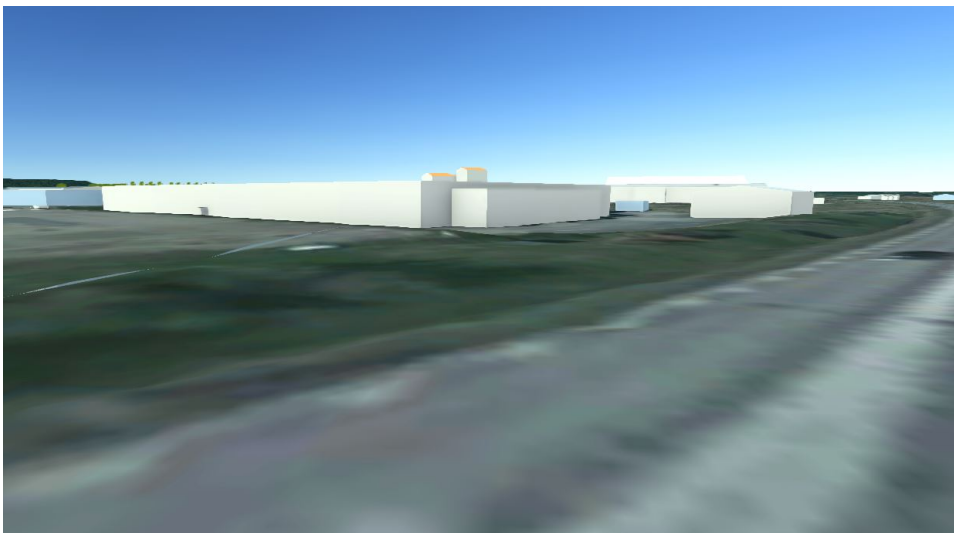


Figur 51 visar detaljplanen för kv Traversen m.fl, Sikagårdens industriområde som ännu inte till fullo förverkligats och det aktuella planområdet markerat med rött.

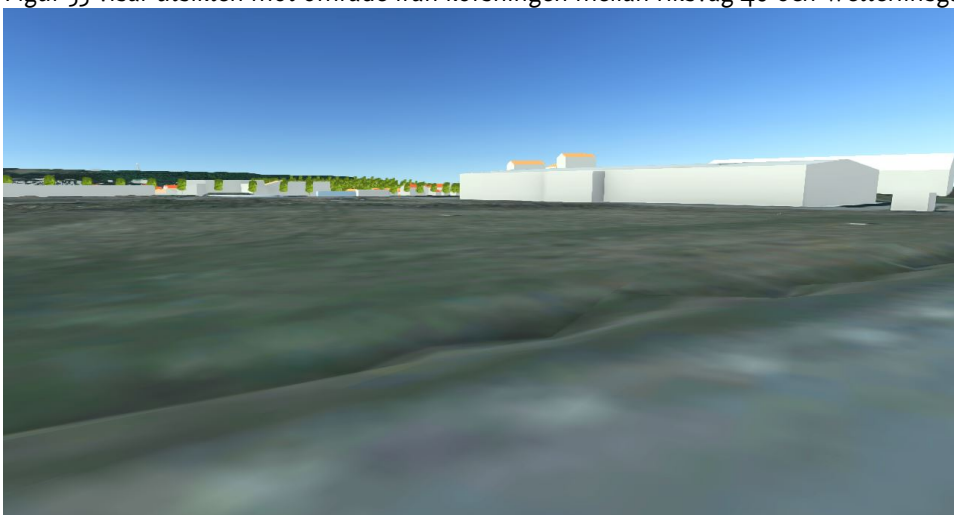
Utsikten mot planområdet från riksväg 46 påverkas till viss del vid ett genomförande av planen, men kommer till största del att döljas av Sikagårdens industriområde, se figurerna på de kommande sidorna.



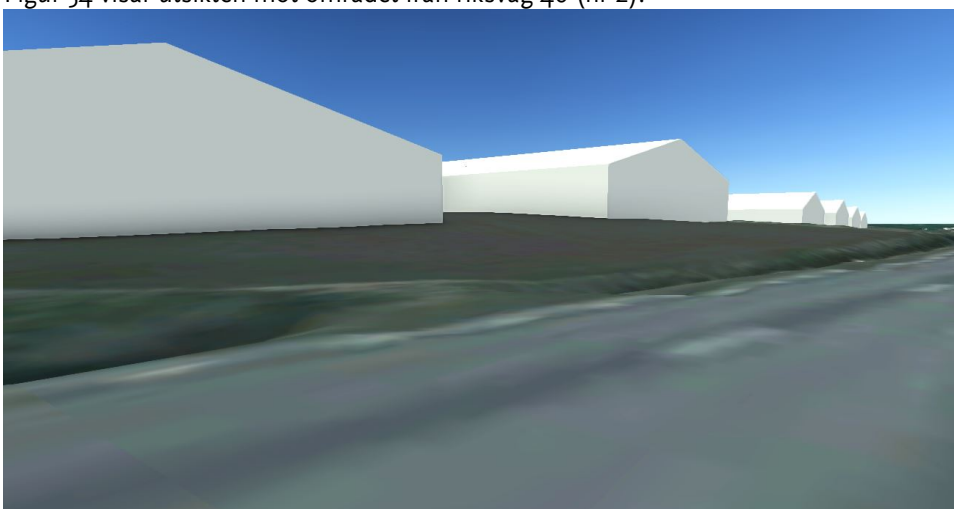
Figur 52 visar vart utsikterna är tagna ifrån.



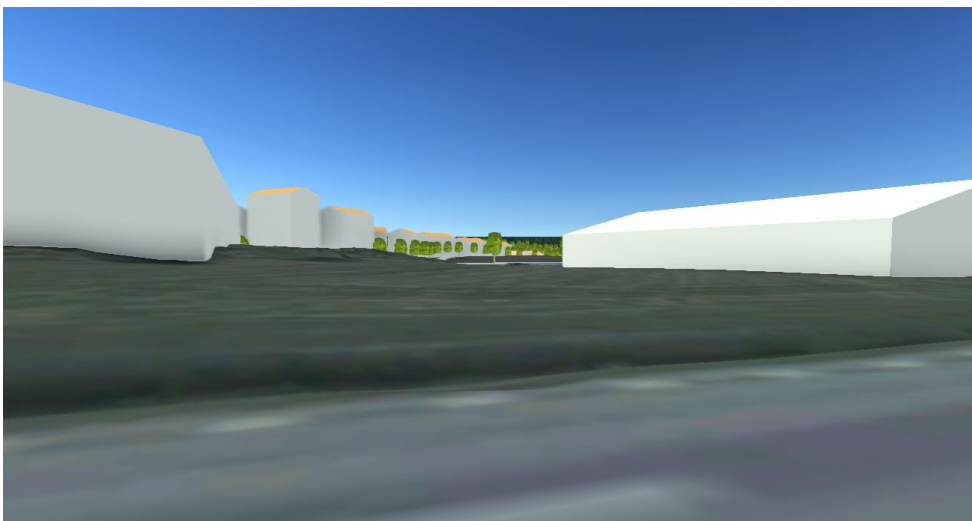
Figur 53 visar utsikten mot område från korsningen mellan riksväg 46 och Wetterlingsgatan (nr 1).



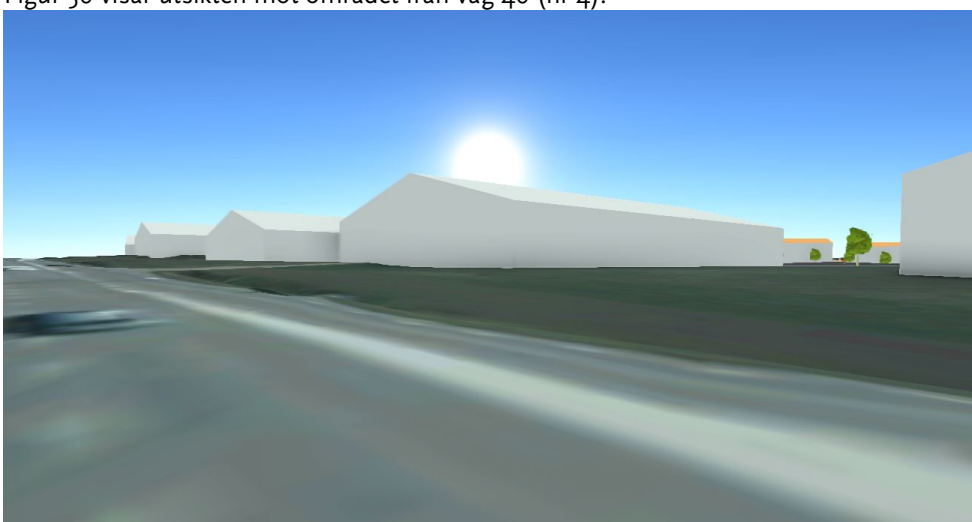
Figur 54 visar utsikten mot området från riksväg 46 (nr 2).



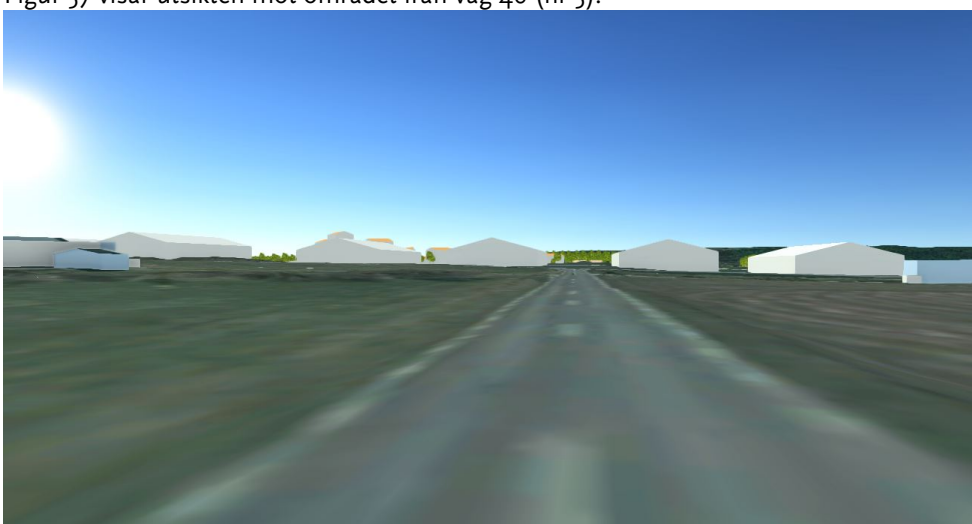
Figur 55 visar utsikten mot området längs väg 46 (nr 3).



Figur 56 visar utsikten mot området från väg 46 (nr 4).



Figur 57 visar utsikten mot området från väg 46 (nr 5).



Figur 58 visar utsikten mot området från väg 858, "Åslevägen" (nr 6).

Kommunikationer

Den aktuella detaljplanen är en del av en större tätortsutbyggnad kring Fåraberget. I närheten av Fåraberget sträcker sig riksväg 46 samt länsväg 184, som båda omfattas av riksintresse för kommunikationer. Hänsyn ska tas till angivna vägsträckningar vid förändring och exploatering i dess närområde. Åtgärder får inte vidtas som försämrar förutsättningarna för riksintresset.

För att ta reda på hur vägarna och riksintresset för kommunikationer påverkas av tätortsutbyggnaden kring Fåraberget, har kommunen tagit fram en trafikutredning för området, se bilagan *Trafik- och bullerutredning Fåraberget Falköping*.

Resultatet av trafikutredningen visar att korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 påverkas till viss del redan i nollalternativet 2040 och får en godtagbar belastning på eftermiddagen vilket innebär att det under maxtimmen kan uppstå en viss köbildning om cirka 3,6 fordon vid vänstersväng ut från länsväg 184. Resultatet visar även att korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 blir kraftigt överbelastad redan i nollalternativet 2040, vilket innebär att det i maxtimmen kan uppstå långa växande köer på Wetterlinsgatan om cirka 169 fordon. Trafiken på riksväg 46 flyter fortsätta på bra i nollalternativet. Det är alltså främst det lokala trafiknätet som påverkas.

Vid genomförandet av den aktuella detaljplanen förändras trafiksituationen något. Den ökade trafikmängden gör att belastningen på korsningen mellan länsväg 184 och riksväg 46 ökar något och det kan då bildas köer upp emot 4,3 fordon i maxtimmen på eftermiddagen. Denna belastning är fortfarande godtagbar varför riksintresset för kommunikationer inte bedöms påverkas påtagligt av ett genomförande av detaljplanen.

Den ökade trafikmängden som genereras vid ett genomförande av detaljplanen gör även att belastningen på korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 blir ännu högre, vilket kan resultera i ännu längre köer på upp emot 220 fordon på Wetterlinsgatan. Även vid vänstersväng in på Wetterlinsgatan från riksväg 46 S försämrar kapaciteten något och blir nu godtagbar under eftermiddagen, vilket innebär att det kan bli viss köbildning på upp emot 3,4 fordon i vänstersvängfältet på riksvägen. Eftersom belastningen är godtagbar och vänstersvängfältet är cirka 70 meter långt bedöms inte riksintresset för kommunikationer påverkas påtagligt vid ett genomförande av detaljplanen, utan trafiken på riksvägen kan fortsatt flyta på bra.

Eftersom korsningen mellan Wetterlinsgatan och riksväg 46 blir så pass överbelastad redan i nollalternativet 2040, innebär det att kapacitetshöjande åtgärder kommer vara nödvändiga att genomföra på korsningen för att trafikflödena inom Falköpings tätort inte ska påverkas i allt för stor utsträckning. Dessa nödvändiga kapacitetshöjande åtgärder bedöms endast gynna riksintresset för kommunikationer, efter färdigställandet. Kommunen och Trafikverket kommer innan detaljplanen antas teckna ett samverkansavtal som reglerar hur trafikproblematiken ska hanteras. Detta säkerställer att negativ påverkan på riksintresset hanteras för att trafikföringsproblem inte ska uppstå.

Natura 2000

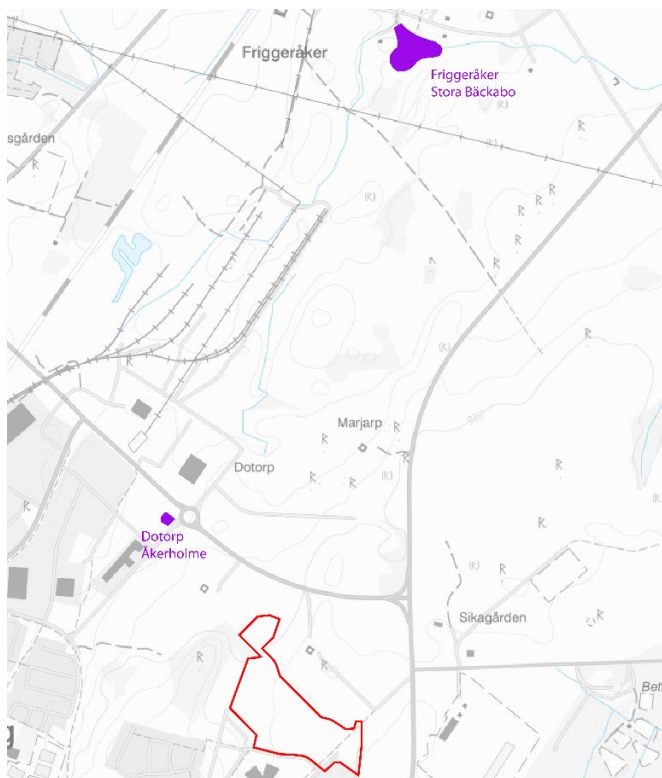
I närheten av planområdet finns två områden som omfattas av Natura 2000.

Cirka 400 meter nordväst om planområdet, vid Dotorp, finns en åkerholme som utgör ett Natura 2000 habitat. Området är en åkerholme på cirka 880 kvadratmeter som består av artrik torrängsvegetation. Området är upphöjt och är omgivet av planlagd naturmark.

Kommunen gör bedömningen att Dotorps Natura 2000 habitat inte kommer påverkas av detaljplanen då det är omgivet av naturmark, ligger högre i förhållande till omkringliggande naturmark och dagvattnet från bostadsområdet leds ut i Brogårdets dagvattendamm och kommer därför inte tillföra vatten till Natura 2000 habitatet.

Cirka 1 800 meter norr om planområdet ligger våtmarken Friggeråker Stora Bäckabo som utgör ett Natura 2000 habitat samt biotopskyddsområde. Området ligger i lätt kuperad slättbygd med inslag av dungar och har en total areal av 1,2 ha. En mindre bäck rinner från sydost mot nordväst. I och vid bäcken finns blottade kalkhällar. En rännil ansluter till bäcken från sydväst. De naturtyper i området som speciellt måste bevaras är fuktängar med blåtåtel eller starr och rikkärr.

Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området vid Stora Bäckabo trots att dagvattnet från planområdet passerar förbi Natura 2000-området via ett dike. Detta eftersom diket som passerar Friggeråker Stora Bäckabo passerar under flera vägtrummor med en diameter mellan 0,8-1,0 m vilka i sin tur stryker flödet innan diket passerar Natura 2000-området. Vid passagen förbi rikkärret ligger dikesbotten minst 3 meter under kringliggande marknivå. Diket bedöms därför sakna betydelse för tillförseln av vatten till Natura 2000-området. Tillrinning till rikkärret sker främst via en mindre bäck som rinner från öster.



Figur 59 visar Natura-2000 områdenas lokalisering i förhållande till planområdet.

4. Planens genomförande

4.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2020 2:e - 3:e kvartalet, samråd

2020 3:e – 4:e kvartalet, granskning

2020 4:e kvartalet, antagande

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 beviljat bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Ansvarstagare	Ansvarsområde
Falköpings kommun	<ul style="list-style-type: none">• Utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats och det allmänna VA-nätet.• Flytt av stenmur• Initierar och finansierar lantmäteriförrättningar för fastighetsbildning
Falbygdens Energi AB	<ul style="list-style-type: none">• Elförsörjning• Eventuellt fjärrvärme
Odefinierat ansvar	<ul style="list-style-type: none">• Data, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Huvudmannaskap

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

Avtal

Avtal om jordbruksarrende finns i direkt anslutning till planområdet. Avtalen löper på ett år med en ömsesidig uppsägningstid om 8 månader före avtalstidens utgång. Sägs avtalen ej upp löper det på ytterligare ett år i taget.

Kommunens och Trafikverket kommer teckna samverkansavtal avseende hur framtida problematik korsningen Wetterlinsgatan/riksväg 46 ska hanteras. Detta avtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Etappindelning

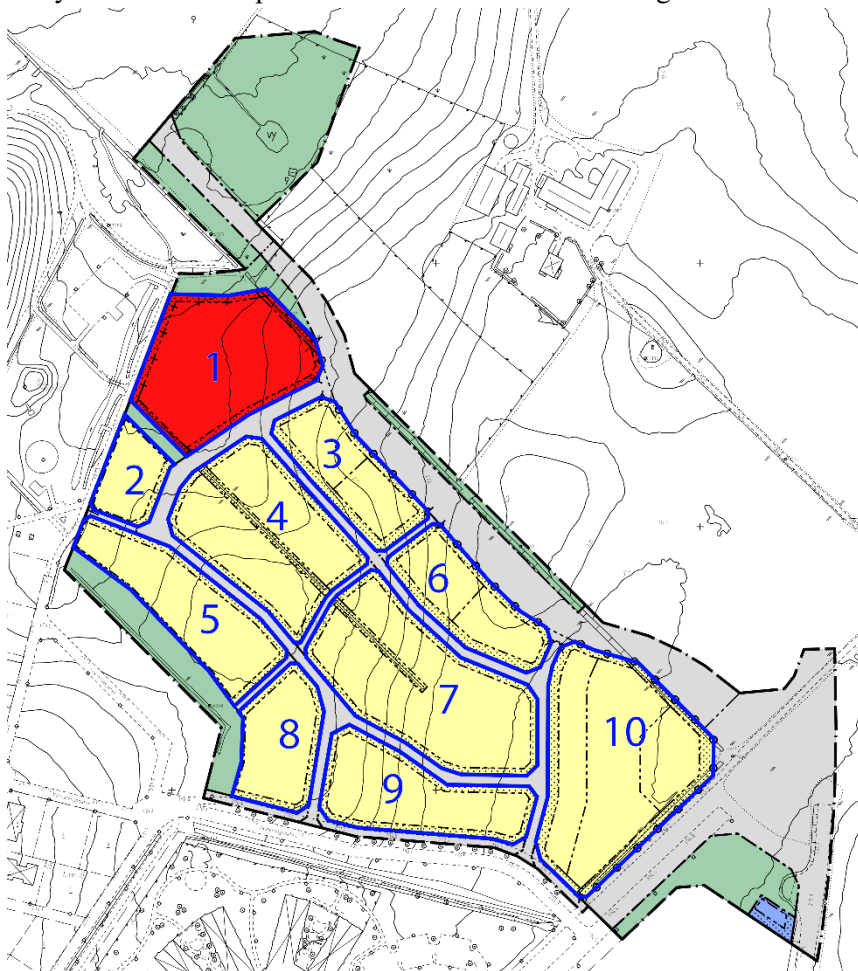
Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis. Bostadsområdet exploateras först och genomfartsgatan i den norra delen av planområdet kommer att uppföras i ett senare skede.

4.2 Fastighetsfrågor

Fastighetskonsekvenser

Marken inom planområdet ingår i fastigheten Tåstorp 7:7 och ägs av Falköpings kommun. Vid genomförandet av detaljplanen ska den allmänna platsmarken i form av gator, gång- och cykelvägar samt natur- och parkmark fortsätta att ingå i fastigheten Tåstorp 7:7. Kvartersmarken i form av mark för skola, bostäder och centrum kommer styckas av från Tåstorp 7:7 och bilda tio nya kvarter enligt figur nedan. Det finns även möjlighet att stycka av den tekniska anläggningen från fastigheten Tåstorp 7:7, vilket i så fall blir en fastighet inom kvarteret Trucken.

Kommunen initierar och finansierar lantmåteriförrättningarna för avstyckningen av kvartersmarken för en- och tvåbostadshus inom planområdet. När kvartersmarken därefter säljs bekostar köparen lantmåteriförrättningen i samband med köpet. Kvartersmark för flerbostadshus avstyckas efter att köpeavtal har tecknats och förrättningen bekostas då direkt av exploatören.

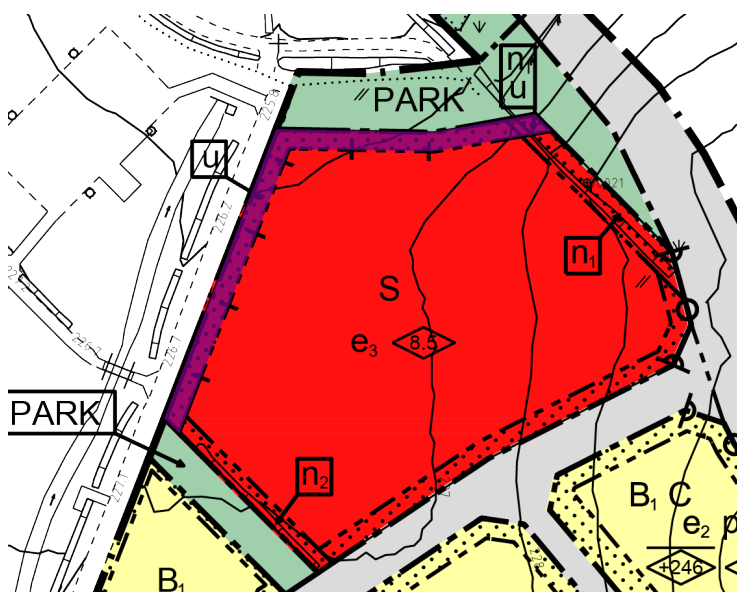


Figur 60 visar de områden som styckas av från Tåstorp 7:7 och bildar nya kvarter inringade i blått.

Kvarter 2, 4, 5, 6, och 9 i ovan bild kommer troligen att styckas i 29 fastigheter om cirka 800-1120 kvadratmeter och säljas för byggnation av småhus. Från kvarter 1 kan en skolfastighet om cirka 6 550 kvadratmeter bildas. Kvarter 3, 6, 8 och 10 avses uppföras i flerbostadshusform och kommer inte att styckas till mindre fastigheter till en början. Efterfrågan på flerbostadshus samt en- och tvåbostadshus kommer dock styra hur dessa kvarter eventuellt styckas i framtiden. Kvarter 10 kan inte styckas till tomter för byggnation av småhus då det i detaljplanen är reglerat att där ska vara flerbostadshus.

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser som reglerar fastighetsbildning, vilket gör att fastighetsindelningen blir mer flexibel beroende på bostadsmarknadens utveckling.

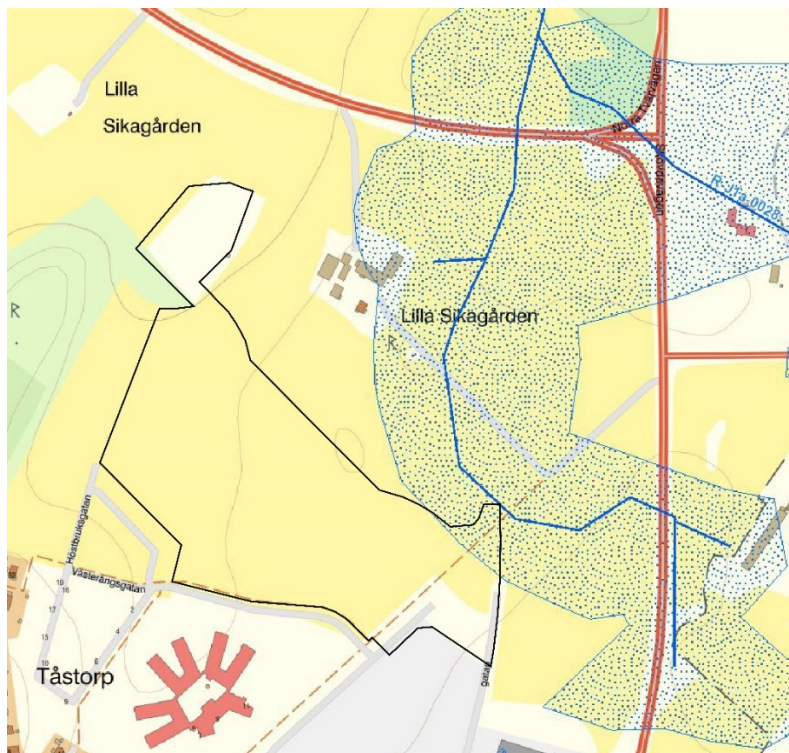
Inom användningsområdet skola planläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (ett u-område). Vid genomförandet av detaljplanen kan en ledningsrätt för underjordiska ledningar bildas inom detta u-område. U-områdets utbredning framgår tydligt nedan.



Figur 61 visar u-områdets utbredning markerat med lila.

En del utav planområdet omfattas av båtnadsområde för dikningsföretaget R-J1a-0028 enligt nedan. En stor del utav dikningsföretaget, inklusive hela delen inom planområdet, omfattas av verksamhetsområdet för dagvatten. Inom verksamhetsområdet övertar huvudmannen för den allmänna VA-anläggningen ansvaret för bortledning av dagvattnet. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms dikningsföretaget inte påverkas nämnvärt.

I och med att delar av dikningsföretaget ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten kan dikningsföretaget i framtiden avvecklas, förändras eller förbli som det är.



Figur 62 visar diktningföretagets utbredning markerat med blått och planområdesgränsen markerat med svart. Bilden är tagen från Länsstyrelsen i Västra Götaland län.

4.3 Ekonomiska frågor

Inlösen & ersättning

Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Falköpings kommun äger all 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

Utbyggnad av allmänplats inom bostadsområdet: 12 300 000 kr

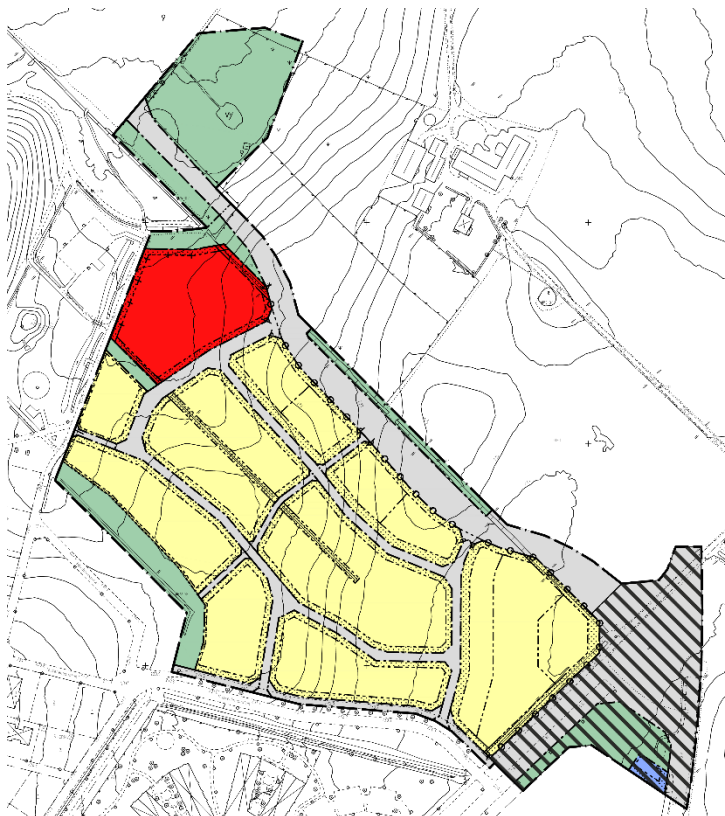
Utbyggnad av allmänplats genomfartsgata: 13 300 000 kr

Utbyggnad av Sikagårdsgatan rondell: 5 500 000 kr

Utbyggnad av VA-ledningar: 7 100 000 kr

Flytt av stenmurar: 460 000 kr

Utbyggnaden av den allmänna platsmark som redan planlagts i Kv. Traversen m.fl. (Sikagårdens industriområde), se nedan, ska inte bekostas av kvartersmark som säljs i detta bostadsområde. Utbyggnaden av denna allmänna platsmark ska istället bekostas av de framtida industrifastigheterna inom Sikagårdens industriområde.



Figur 63 visar vilket område som inte bekostas av den aktuella planen.

Intäkter

Kvadratmeterpriset för småhustomter beräknas på ett självkostnadspris. Kvadratmeterpriset för fastigheter som säljs till exploatör för byggnation flerbostadshus baseras på en värdering av byggrätten på fastigheterna, men kommer minst säljas till självkostnadspris.

Driftskostnader

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

Gatumark: 279 600 kr/år

Parken: 76 000 kr/år

Naturen: 80 000 kr/år

Gatumark för Sikagårdens industriområde: 48 000 kr/år

Naturmark för Sikagårdens industriområde: 25 000 kr/år

Avgifter

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

Vid ansökan om bygglov får sökande bland annat 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.