

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och kyrkogård
Prästgårdsgårde
Falköpings stad



ANTAGANDEHANDLING 2014-08-08, REV 2014-09-29

Antagande: KF §131, 2014-11-24

Laga kraft: 2015-11-25

FALKÖPING
KOMMUNEN

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning med genomförandebeskrivning och behovsbedömning, fastighetsförteckning samt illustrationskarta.

Under planprocessen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknisk utredning, PM beträffande detaljplan, 2013-08-28, Norconsult AB
- Teknisk försörjning, 2013-08-28, Norconsult AB
- Riskanalys transport av farligt gods, 2013-06-28, Norconsult AB
- Tåg- och trafikbullerutredning, 2013-08-28, Norconsult AB
- PM Prästgårdsgårde trafikförslag, 2013-08-28, Norconsult AB
- Arkeologisk undersökning, 2013-05-28, Västergötlands museum
- Behovsbedömning
- PM Markvibrationer från järnväg, 2014-03-25, Norconsult AB

PLANDATA

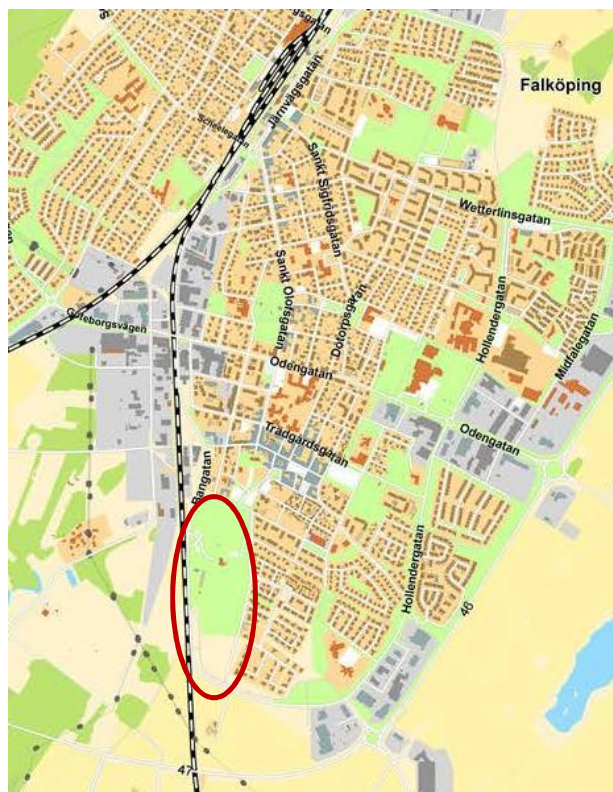


Bild 1. Planområdets läge

Planområdet omfattar S:t Olofs kyrkogård samt odlingsmark söder och norr om denna. Området gränsar till Bangatan och järnvägen i väster, Hwassgatan och centrum i norr samt till Skötningsvägen och bostadskvarter i öster. Planområdet har en yta av ca 17 ha.

Markägoförhållanden

Falköping församling äger marken för kyrkogården och ängen norr om denna (Gamla Stan 2:2). Kommunen äger ängen söder om kyrkogården (del av Gamla Stan 2:26). 2012 upprättades ett exploateringsavtal mellan kommunen och Falköping församling om att kommunen köper den norra marken och församlingen får den södra ängen för att expandera kyrkogården söderut.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för exploatering av nya bostäder i direkt anslutning till Falköpings centrum samt att möjliggöra en utvidgning av kyrkogården söder ut.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande Översiktsplan 2008-2020 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) antogs 2013-03-25. I denna redovisas ett nytt bostadsområde i den norra delen av planområdet. I FÖP:en poängteras vikten av en hög gestaltningsmässig ambition i planeringen och byggandet samt att gång- och cykeltrafikanter bör prioriteras.

Detaljplan

Planområdet berör tre gällande planer. Delar av STG129 D m fl från 1982, område för begravningsplats, del av DP Bangatan Västertull-Vilhelmsro från 1992 där delar av den södra korsningen tas i anspråk och delar av DP Gamla Stan 2:26 (etapp B4) från 2008 planlagda för natur och gång- och cykelväg. Genomförandetiden har gått ut för alla tre planer.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Hela Falbygden utgör en samlad kulturmiljö av riksintresse. Landskapet speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution. Det finns inga preciseringar för hantering av planområdet i bevarandepänen.

Järnvägen väster om planområdet är av riksintresse och transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram och redogörs för under rubriken *Störningar*.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Det centrala läget med närhet till S:t Olofs kyrka och Gamla Stan har legat till grund för karaktären och strukturen i de nya bostadskvarteren i Prästgårdsgårde. Parkgatan och Landbogatan fortsätter in i de nya kvarteren som ska präglas av en tät stadskänsla med varierad bebyggelse. Kyrkogården binds samman med Gamla Stan genom en ny allé i förlängningen av Landbogatan. Buller från väg och järnväg utefter Bangatan måste utestängas för att bostadskvarteren ska få en god ljudmiljö vilket är bakgrunden till den samlade gemensamma parkeringen i väster. Den samlade parkeringen ska också bidra till begränsad biltrafik i området i övrigt.

Mark och vegetation



Bild 2. Alléer och markanta trädrader som kräver marklov vid fällning.

Planområdet sluttar i västlig riktning. Den högsta delen av området finns längs dess östra sida. I områdets mellersta del ligger S:t Olofs kyrkogård. En vacker allé med stora uppväxta träd sträcker sig från Hwassgatan i norr till kyrkogårdens södra del. Inom kyrkogården finns fler vackra alléer och andra större träd av stort värde för miljön. Dessa bör så långt det är möjligt bevaras och vid behov ersättas av nya träd om dessa behöver fällas av säkerhetsmässiga skäl. För att värna dessa alléer och den karaktär de skänker regleras i detaljplanen att marklov krävs för fällning av alléträd. Enligt särskild planbestämmelse skall en allé planteras utmed det stråk som binder samman kyrkogården med Landbogatan. Marklov krävs även för fällning av dessa träd. Se *Bild 2* för förtydligande vilka alléer bestämmelsen syftar på.

Allén i områdets norra del, mark för ny dagvattendamm samt gång- och cykelväg i sydost redovisas som parkmark. Skötsel av marken anpassas efter respektive områdes förutsättningar.

Norr och söder om kyrkogården utgörs marken av odlingsmark. I områdets sydvästra del, väster om befintlig gång- och cykelbana ligger ett låglänt våtmarksområde som i detaljplanen redovisas som naturmark

Geoteknik, radon och vibrationer

Marken inom området utgörs överst av ett täcke med mulljord. Under detta vilar ett 4-9 m djupt lager morän på berg. Stabiliteten i området är god för såväl befintliga som planerade förhållanden. Moränen som finns inom området bedöms vara fast lagrad och får vid belastning endast små deformationer.

Enligt utförd geoteknisk utredning bedöms grundläggning preliminärt kunna ske med platta på mark. I ett detaljerat utredningsskede rekommenderas kompletterande borrhningar i lägena för planerade byggnader för att i detalj avgöra lämpliga grundläggningsmetoder.

Berggrundskartan för Skaraborgs län från 1989 visar att planområdet ligger inom område med alunskiffer vilket innebär hög risk för radon. Byggnad där människor vistas stadigvarande ska uppföras med radonsäker konstruktion, såvida inte särskild utredning påvisar att radon endast förekommer i ringa omfattning.

Då morändjupet endast är 4-9 m och jordarten relativt fast, är risken för störande markvibrationer från tåg liten. Vibrationsmätningar bör dock göras för att få det bekräftat.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. En arkeologisk utredning har genomförts inom föreslaget utbyggnadsområde för bostäder i områdets norra del. Inga nya, tidigare ej kända fornlämningar påträffades.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

I områdets norra del föreslås ett bostadsområde med ca 220-230 lägenheter. Området föreslås utformas med tydliga kvarter efter klassisk förebild där bostäderna grupperas kring gemensamma, gröna gårdar. Detta syftar till att skapa en tät stadskarakter med varierad bebyggelse som knyter an till utformningen i Falköpings centrum. Genom att förlägga byggnader nära områdets gator bildas tydliga och trivsamma gaturum. Närmast kyrkogården i söder samt längst i väster föreslås byggnader i två våningar. Byggnadernas skala växer succesivt mot nordost till höjden tre, fyra respektive fem våningar.

Området påverkas av buller från Bangatan och järnvägen. Placering av byggnader samt tillåtna byggnadshöjder har anpassats till bullerförhållandena. För att skydda bostäderna från störande buller krävs därför att ett bullerskydd uppförs närmast Bangatan.



Bild 3. Volymstudie av föreslagen bebyggelse

BEGRAVNINGSPLATS

I områdets mellersta del ligger S:t Olofs kyrkogård. Här ligger ett begravningskapell omgivet av gravplatser. Inom området finns även servicebyggnader för skötsel och vård av kyrkogården. Detaljplanen ger möjlighet att utvidga kyrkogården åt söder. Hur kyrkogården skall utformas med anläggandet av gångvägar och gravplatser mm regleras inte i detaljplanen. Inom område får servicebyggnader etc för skötsel av kyrkogården samt parkeringsplatser för besökande mm anordnas.



Bild 4. Flygfoto över S:t Olofs kyrkogård

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

En ny lokalgata planläggs för anslutningen av det nya bostadsområdet. Lokalgatan ansluter i båda ändar till Hwassgatan. Dels som förlängning av Parkgatan, dels i förlängning av Landbogatan. Detta innebär att de nuvarande 3-vägs korsningarna längs Hwassgatan blir 4-vägs korsningar. Utöver lokalgatan genom kvarteret får tillfartsgator anordnas på kvartersmark. Dessa föreslås utformas som körbara gång- och cykelvägar (gc-vägar) som endast används för biltrafik vid enstaka tillfällen som vid exempelvis flytt, för färdtjänst och räddningstjänst. Otillbörlig biltrafik på dessa gc-vägar kan förhindras med t.ex. läsbara grindar eller pollare.

Korsningen Hwassgatan/Landbogatan är idag utformad med vänstersvängfält i Hwassgatan och refuger i Landbogatan. Vänstersvängfältet är inte nödvändigt av kapacitetsskäl och föreslås därför slopas för att kunna anlägga en gc-passage i förlängningen av befintlig gc-väg utmed Landbogatan. Anslutningar till befintlig gc-väg utmed Bangatan föreslås i det sydvästra hörnet av det planerade bostadsområdet.



Bild 5. Illustration av föreslaget bostadsområde.

Förlängningen av Landbogatan utformas som en allégata med mindre träd på vardera sidan av körbanan och med separat gc-väg för att få en förbindelse mellan befintlig gc-väg utmed Landbogatan och kyrkogården söder om det planerade bostadsområdet. Den södra delen av gatan utformas som en gång- och cykelväg som fortsätter fram till kyrkogården. Del av GC-vägen får användas som tillfart till angränsande kvarter i öster. Biltrafik som fortsätter in till kyrkogården medges inte.

Detaljplanen reglerar en gemensam tillfartsgata på kvartersmark till parkeringsanläggningen som ska nyttjas gemensamt.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Huvuddelen av bostadsområdets parkering föreslås ske i områdets västra del. Illustrerad utformning innebär att ett parkeringsdäck uppförs i två plan i områdets norra del. I den södra delen uppförs garage samt öppna uppställningsplatser i markplanet. Parkeringen är planlagd som gemensamhetsanläggning för alla bostäder inom planen. Kompletterande parkering på kvartersmark för bostäder får anläggas. Illustrationskartan visar på möjlighet att anlägga en parkering inom del av bostadsgården i det östligaste kvarteret.

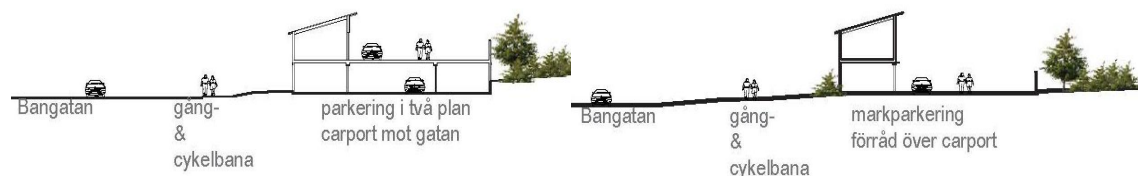


Bild 6. Sektioner som visar exempel på utformning av parkeringsmarken.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats för föreslaget bostadsområde är Falköpings centrum, ca 500 meters gångväg norr om planområdet. Här trafikerar 10 busslinjer. Från kapellet på kyrkogården är det något under 800 meter till busshållplatsen.

STÖRNINGAR

Farligt gods

Väster om området går Jönköpingsbanan som är transportled för farligt gods. Utförd riskutredning visar att föreslagen bebyggelse är placerad på ett betryggande avstånd från järnvägen och att risksituationen inom planområdet är betryggande utan vidare skyddsåtgärder.

Buller

På västra sidan om planområdet går Jönköpingsbanan och Bangatan. Både vägen och järnvägen ger upphov till ekvivalenta ljudnivåer som i västra delen av planområdet överskrider riktvärdet för nybyggnad av bostäder, 55 dBA. De ger även upphov till maximala ljudnivåer som överskrider riktvärdet för uteplats, 70 dBA. Det är tågen som ger de högsta maximala ljudnivåerna. Bullerskyddsåtgärder krävs för att den västra halvan av området ska kunna byggas med bostäder.

Planområdet har utformats så att riktvärdena för buller uppnås för föreslagna bostäder. För att uppnå detta krävs att ett bullerskydd uppförs mot järnvägen. Den lägsta höjd detta skydd får ha är +219,5 m över grundkartans nollplan, vilket motsvarar ca 6,5 m ovan befintlig mark. I *Bild 6* ovan ges exempel på hur detta kan utformas. Denna höjd kan nås genom förråd eller carports i två våningar och exempelvis plank emellan. Del av skyddet föreslås även utformas som ett parkeringsdäck med carportar i det övre planen. Med detta skydd skapas en ljudmiljö där ekvivalent ljudnivå från vägtrafiken ligger under 55 dBA inom hela området. Även de maximala ljudnivåerna från tågtrafiken beräknas hamna långt under riktvärdet 70 dBA.

Mot tågbullret är denna skärmbebyggelse dock inte lika effektiv, även om tågbullret också blir lägre än 55 dBA inom hela området. Det beror främst på det långa avståndet till järnvägen i söder och att tågbullernivåerna är så höga att bullret ”pressas upp” söderifrån in i området.

Då ekvivalent ljudnivå från både tåg- och vägtrafik adderas för att ta hänsyn till den samlade bullerbelastningen så riskerar utifrån illustrationen fortfarande två hus i områdets sydvästra och nordvästra del att ligga något över riktvärdet 55 dBA på plan 2 respektive plan 3. Med tekniska lösningar och en mer i detalj anpassad bostadsbebyggelse så kan bostadshus i dessa lägen troligen utformas så att även den sammanlagda ekvivalenta bullernivån kan komma att ligga under 55 dBA.

Godstågen, som i framtiden prognostiseras till ca 20 st/dygn, ger upphov till höga maximala ljudnivåer. Varje bostad skall ha tillgång till minst en uteplats där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA samt den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA. Kompletterande uteplatser får finnas i lägen där dessa värden överskrids.

När godståg passerar blir de maximala ljudnivåerna höga i områdets södra del. En tystare utemiljö uppnås genom att byggnaderna som gränsar mot kyrkogården binds samman med täta plank eller skärmar med minst 3 meters höjd. På så sätt skapas ”innegårdar” där de maximala ljudnivåerna från godstågen inte överskrider 70 dBA och där de boende kan ha sina uteplatser. Passager i form av portar får anordnas i planken.

Förutsättningar mm för att uppnå en god ljudmiljö inom området beskrivs utförligare i den bullerutredning som ingår i planhandlingarna. I detaljplanen säkerställs att erforderliga buller-

skydd uppförs med bestämmelse som anger lägsta höjd för byggnader/plank. För att dämpa ljudnivåerna i tillräcklig omfattning krävs att bullerskyddet är sammanhängande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningar för kommunalt vatten finns norr och öster om planområdet. En spillvattenledning finns väster om bostadsområdet. Ett område för ledningsrätt (u-område) korsar område för parkeringsanläggningen för att kunna ansluta spillvattenledning till befintlig ledning i Bangatan. Inom kyrkogårdens södra del finns befintliga spill- och dagvattenledningar som redovisas med u-områden.

Dagvatten

Vid utbyggnad av bostadsområdet kommer andelen hårdgjorda ytor att öka. Detta leder till en ökad ytavrinning till följd av minskad infiltration. Enligt Falköpings kommuns dagvattenstrategi skall dagvatten i första hand tas om hand lokalt, på eller i nära anslutning till platsen där det uppkommer. För omhändertagande av dagvatten föreslås i enlighet med detta en dagvattendamm belägen direkt söder om bostadsområdet. I områdets sydvästra del, mellan gång- och cykelvägen och Bangatan föreslås ytterligare dammar anläggas för att utjämna flödesökningen från bostadsområdet. Dammarna kan utformas som våta eller torra beroende på om de alltid skall ha en synlig vattenspegel eller ej.

För avledning av dagvatten vid stora mängder nederbörd bör bostadsfastigheter alltid ligga högre än gatumarken. Oljeavskiljare krävs i samband med sammanhållna parkeringsytor.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns förlagda i anslutning till planområdet.

Bredband, el

Optokabel finns förlagd i anslutning till planområdet. För att trygga elförsörjningen av det nya bostadsområdet föreslås en ny transformatorstation öster om bostadskvarteren.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § miljöbalken för aktuell detaljplan för Prästgårdsgärde. Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämpligt för dels utveckling av bostäder och dels en expansion av befintlig kyrkogård. Den planerade utvecklingen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för aktuell detaljplan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. Avsikten med dem är att förebygga eller åtgärda miljöproblem, uppnå miljö kvalitetsmålen och att genomföra EG-direktiv. Det finns idag normer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster beskrivs nedan. Övriga miljö kvalitetsnormer bedöms inte vara aktuella eller relevanta att beskriva i det här fallet.

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten (Vattendirektivet) skall alla vatten i Europa ha uppnått s k god ytvattenstatus år 2015. Denna status består av en del som benämns ekologisk status som baseras på biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska faktorer. Denna delstatus kan klassificeras som *hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig*. Den andra delen benämns kemisk status och baseras främst på förekomst av de 33 prioriterade miljöfarliga ämnen som pekats ut i EU-kommissionens beslut 2455/2001/EG. Denna del kan bara klassificeras som antingen *god eller ej god*. Vatten som inte har godtagbar status ska åtgärdas och åtgärdsprogram och förvaltningsplaner skall tas fram.

Nuvarande förhållanden

Väster och sydväst om planområdet finns en klassificerad vattenförekomst inom Lidans vattensystem: Lidan från Tovarp till Falköping (SE644770-136339). Denna del av Lidan ligger i den övre delen av vattensystemet och benämns här Bragnumsån.

Vattenförekomsten bedömdes av Vattenmyndigheten 2009 ha otillfredsställande ekologisk status (fastställd dec 2009; www.viss.lansstyrelsen.se). Vattenmyndigheten har 2013 gjort en förnyad, preliminär bedömning, och bedömde då den ekologiska statusen som måttlig. Det finns risk för att god ekologisk status inte uppnås till 2021.

Vattenförekomsten har av Vattenmyndigheten, klassificerats ha ej god kemisk status och bedömer att det finns risk att god kemisk status inte uppnås 2015.

Dräneringsvatten från planområdet Prästgårdsgårde avleds idag till ett mindre våtmarksområde beläget intill och öster om järnvägen och söder om kyrkogården. Därefter leds vattnet till en infiltrationsyta väster om järnvägen. Härifrån avrinner vattnet vidare söderut via diken innan det når aktuell vattenförekomst i form av Bragnumsån.

Planområdets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten

Den föreslagna utbyggnaden av bostäder innebär att man omvandlar åkermark till ett bostadsområde. Innehållet av näringsämnen i dräneringsvatten från åkermark är normalt sett större än i dagvatten från motsvarande yta bostadsområde. Belastningen av näringsämnen från planområdet kan därför förväntas minska efter utbyggnaden. Dagvatten innehåller normalt en del föroreningar, t ex vissa metaller. Utlakningen av dessa ämnen från åkermark är normalt sett låga. Här kan förväntas en viss ökning av belastningen. Samtidigt föreslås fördröjning och rening av dagvattnet i en damm i bostadsområdets södra del. Fördröjning och rening av dagvattnet nära källan kan också erhållas genom t ex genomsläppliga beläggningar, torra översvämningssytor och gröna öar. Som ytterligare ett reningssteg av dagvattnet kommer den befintliga infiltrationsytan strax väster om järnvägen, nedströms planområdet att kunna fungera.

Sammantaget bedöms att den föreslagna utbyggnadens påverkan på miljö kvalitetsnormerna i den aktuella vattenförekomsten kommer att minska med avseende på näringsämnen och öka marginellt med avseende på dagvattenföroreningar som metaller.

KUMULTATIVA EFFEKTER

Parallellt med detaljplanen för Prästgårdsgärde pågår detaljplanering för området Falevi 5:1 m fl väster om Prästgårdsgärde. Planområdet Falevi används idag i huvudsak för industriändamål, deponi, återvinningscentral och reningsverk. Området är förutom en mindre del inte tidigare planlagt och befintliga verksamheter saknar stöd av en gällande detaljplan. Detaljplanen syftar till att reglera befintlig markanvändning samt att ge möjlighet att komplettera området med ytterligare verksamheter. Kumulativa effekter kan uppstå i det fall de båda detaljplanerna samverkar till att åstadkomma effekter på miljön eller människans hälsa. Den miljöeffekt som bedöms vara relevant att beskriva som kumulativ i det här fallet rör dagvattenpåverkan samt luktpåverkan.

Dagvatten

Dräneringsvatten från planområdet Prästgårdsgärde avleds idag till ett mindre våtmarksområde beläget intill och öster om järnvägen och söder om kyrkogården. Därefter leds vattnet till en infiltrationsyta väster om järnvägen inom planområdet för Falevi. Härifrån avrinner vattnet vidare söderut via diken innan det når Bragnumsån, som utgör en del av vattenförekomsten där miljö kvalitetsnormer gäller.

Den föreslagna utbyggnaden av bostäder i Prästgårdsgärde innebär att man omvandlar åkermark till ett bostadsområde. Innehållet av näringsämnen i dräneringsvatten från åkermark är normalt större än i dagvatten från motsvarande yta bostadsområde. Belastningen av näringsämnen från planområdet kan därför förväntas minska efter utbyggnaden. Dagvatten från bebyggelseområden innehållande bl a trafikytor innehåller normalt en del föroreningar, t ex vissa metaller. Utlakningen av dessa ämnen från åkermark är normalt sett låga. Här kan därför förväntas en viss ökning av belastningen efter utbyggnaden. Samtidigt föreslås fördröjning och rening av dagvattnet i en damm strax söder om planerade bostäder. Fördröjning och rening av dagvattnet nära källan kan också erhållas genom t ex genomsläppliga beläggningar, torra översvämningsytor och gröna öar. Som ytterligare ett reningssteg av dagvattnet kommer den befintliga infiltrationsytan strax väster om järnvägen, nedströms planområdet att kunna fungera.

Sammantaget bedöms att den föreslagna bostadsutbyggnaden i Prästgårdsgärde kommer att minska belastningen på Bragnumsån med avseende på näringsämnen medan belastningen med avseende på dagvattenföroreningar som metaller bedöms öka marginellt. Totalt sett bedöms dock dagvattenbelastningen på Bragnumsån minska då detaljplanen i Falevi möjliggör utökade reningsmöjligheter av dagvatten från delar av Falköpings stad.

Lukt

Reningsverket

Klagomålen på luktstörningar från reningsverket har enligt uppgift varit få. Det finns inget skäl att tro att luktolägenheterna för boende inom Prästgårdsgärde skulle komma att öka i framtiden. Detaljplanen för Falevi minskar istället risken för framtida olägenheter genom att den fastställer markanvändningen utan att medge någon bostadsutbyggnad inom planområdet.

Avfallsanläggningen

Den befintliga mottagningen av organiskt avfall vid avfallsanläggningen har inte gett upphov till några klagomål på luktstörningar. Luktstörningarna kan i framtiden förväntas minska när

anläggningen sluttäckts. Den aktuella detaljplanen minskar risken för framtida luktolägenheter i den meningen att planen fastställer markanvändningen utan att medge någon bostadsutbyggnad inom planområdet.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande övergripande tidsplan föreslås:

2014, 1:a kvartalet, samråd om detaljplanen

2014, 3:e kvartalet, granskning av detaljplanen

2014, 4:a kvartalet, antagande av detaljplanen

2015, 1:a kvartalet, utbyggnad kan inledas

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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

Etappindelning

Planen kan byggas ut i etapper. Den del som är planlagd för bostäder kan genomföras i åtminstone tre etapper. En förutsättning för att de västra delarna av bostadsområdet kan byggas ut är att bullerskydd mot järnvägen först har uppförts.

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen	- allmän plats - det allmänna va-ledningsnätet
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
Falbygdens Energi Nät AB	- elförsörjning
Odefinierat ansvar	- data-, telekommunikation via fast eller mobilt nät

Kommunen för diskussioner med de leverantörer av data- och telekommunikation som är intresserade av att anlägga ett fast nät till området.

Avtal m.m.

Exploateringsavtal har träffats mellan Falköpings kommun och Svenska kyrkan. Detta avtal reglerar framförallt markbyte mellan parterna som innebär att kommunen kommer att äga bostadsdelen och kyrkan kyrkogårdsdelen.

För genomförande av planens bostadsdel kommer Falköpings kommun att behöva teckna avtal med en eller flera exploatörer. Plantering av trädallé mellan lokalgata och kyrkogården samt uppförande av erforderliga bullerskydd bör regleras i dessa avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Planområdet berör delar av den kommunalt ägda fastigheten Gamla Stan 2:26 och den privat (Svenska Kyrkan) ägda fastigheten Gamla Stan 2:2.

Allmän platsmark

Mark för allmän plats utgörs av del av: Gamla Stan 2:2 och 2:26.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av del av: Gamla Stan 2:2 och 2:26.

Rättigheter

De rättigheter som berörs redovisas i fastighetsförteckningen. I fastighetsförteckningen redovisas inte de jordbruksarrenden som Falköpings kommun och Svenska Kyrkan upplåtit inom området. Dessa avtal är ettåriga och kan sägas upp med åtta månaders uppsägningstid.

FASTIGHETSBILDNING M M

Förändring av fastighetsindelningen

Innan planen i sin helhet kan komma till genomförande måste del av Gamla Stan 2:26 genom fastighetsbildningsförrättning regleras till Gamla Stan 2:2 för att bilda kyrkogårdsdelen. För bostadsdelen gäller att del av Gamla Stan 2:2 i ett första läge regleras till Gamla Stan 2:26. Från Gamla Stan 2:26 kan sedan avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål genomföras.

Ledningsrätt

Ledningsrätt (markerat med u i detaljplanen) måste inrättas genom ledningsförrättning hos Lantmäteriet för spillvattenledning och dagvattenledning på den del av Gamla Stan 2:26 som ingår i kyrkogårdsdelen. Ledningsrätt har redan inrättats på den del av Gamla Stan 2:2 som

berörs av kyrkogårdsdelen. Nya ledningsrätter måste inrättas i den norra delen av planområdet för utbyggnaden av bebyggelse. Huvudstråken är markerade med u-område i planen. Fler områden med ledningsrätt kan bli aktuella beroende på hur fastighetsindelningen görs inom kvarteren.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för tillfart (g1-tillfart till parkeringskvarter) måste inrättas genom anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Deltagandet bör regleras i samband med att kommunen träffar avtal med exploatörerna. Anläggningen kan även inrättas med tvång genom anläggningsförrättningen. Fler gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella för tillfart till fastighet beroende på fastighetsindelningen inom kvarteren samt för gemensamma parkeringar inom bostadskvarteren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för inköp av marken, planeringen, utbyggnad av allmän plats och allmänt va-nät.

Gatukostnader

Planen kräver ut- och ombyggnad av allmän plats i form av lokalgata och park. Inom den del av planen som rymmer kvartersmark måste ca 300 meter ny lokalgata och gång- och cykelväg samt en ny park med dagvattendamm anläggas. Vidare måste den befintliga Hwassgatan byggas om något. I anslutning till kyrkogårdsdelen måste ny vändplan anläggas i Sköttningsvägens förlängning.

Kommunen har som huvudman ansvar för detta. Kommunen har rätt att ta ut avgift från den som har nytta av utbyggnaden.

Övriga kommunala avgifter och taxor

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för: planering, bygglov, nybyggnadskarta och utsättning.

Andra avgifter och taxor

Den som köper mark inom planområdet får stå för kostnaderna för fastighetsbildning och lagfart m.m.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift tas ut från den som köper mark. Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

Inlösen och ersättning

Antagen detaljplan som vinner laga kraft ger kommunen rätt att lösa mark som enligt planen ska användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har ovillkorlig rätt att kräva sådan inlösen från kommunen.

Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in.

Omläggning av vattenledning Hwassgatan

Omläggning av vattenledningen ska göras på Hwassgatan för att möjliggöra användning av nordöstra delen av bostadsområdet. Kostnader för omläggning av ledningarna tas av exploatören.

Medverkande

Detaljplanen är framtagen i samarbete mellan Falköping kommun och Norconsult AB. Från kommunen sida är Alexander Kouzmine planhandläggare och Mikael Zsiga ansvarig för genomförandefrågor. Gunnar Håkansson är uppdragsledare och Janna Bordier planeringsarkitekt på Norconsult AB. Ola Sjöstedt på Norconsult AB har gjort behovsbedömningen.

Falköping 2014-08-08, rev 2014-09-29

Alexander Kouzmine

Mikael Zsiga

Gunnar Håkansson