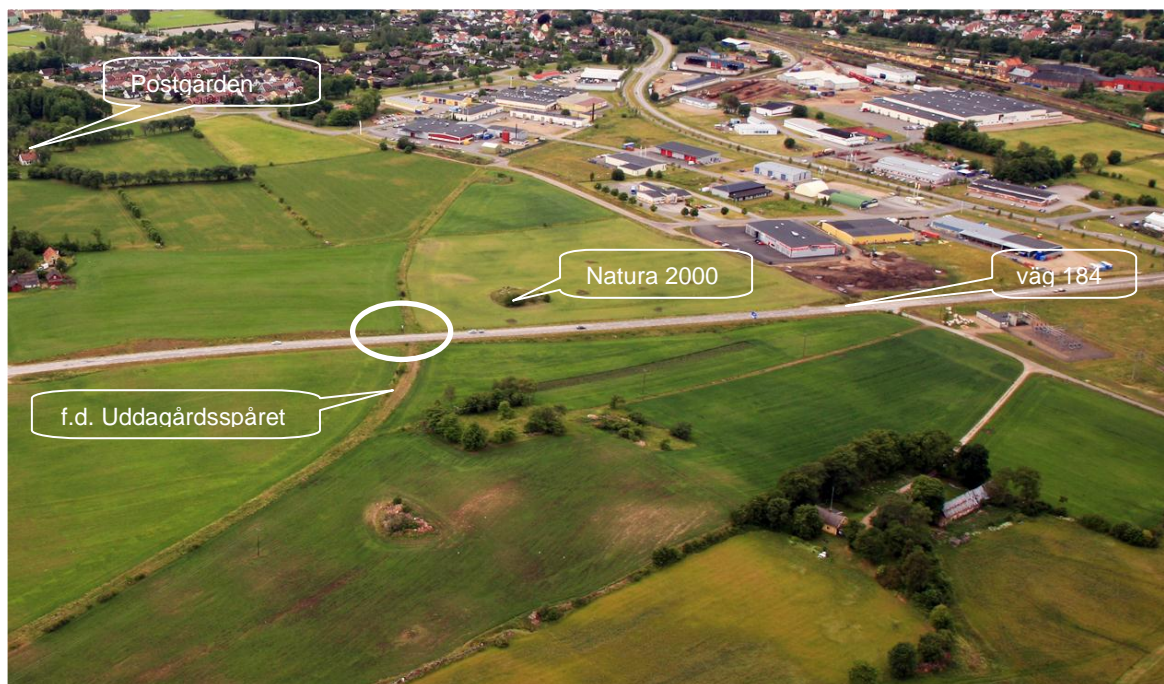


## PLANBESKRIVNING

detaljplan  
Tåstorp 7:7 m. fl. Falköpings stad  
(Brogärdets industriområde)

## Antagandeshandling



Vy över Brogårdets industriområde

# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och miljöbedömning. Som underlag finns också en framtagen riskbedömning. Planförslaget kommer att handläggas med normalt planförfarande.

Som underlag finns en, av trafikverket, upprättad utredning (2010 09 28) av väg 46/184 (Dryport och logistikcentrum i Falköping) samt en riskanalys upprättad av WSP (Detaljerad riskbedömning för detaljplaner Ranten 1:8 och Tåstorp 7:7, Falköping).

## BAKGRUND och SYFTE

Gällande detaljplan antogs av fullmäktige 2007 och ingår som en del i Brogårdets industriområde. Den östliga delen av industriområdet har nyligen färdigställts med gator o ledningar men är oexploaterat. Diagonalt genom området sträckte sig ett spårreservat som avsattes för att nå Uddagårdens industriområde/kalkbrott. Tanken var också att industritomterna inom Brogårdesområdet skall kunna förses med spåranslutning. Spåret har dock inte använts under de senaste 15-20 åren. Rälsen är delvis borttagen.

Planerna på en ny kombiterminal inom Marjarsområdet har förändrat situationen inom Brogårdet på två sätt dels:



kräver den förväntade trafiken till "Skaraborg Logistic Center" en bättre anslutning till väg 184 än via den nuvarande (Tunnelgatan) som kommer att användas under ett uppbyggnadsskede. Den nya anslutningen föreslås utformad som en cirkulationsplats.

måste två av de i gällande detaljplan föreslagna industritomterna i den nordvästra delen utgå och användas som fördröjningsmagasin på "Tåstorpssidan" innan vattnet leds vidare norr ut genom Marjarsområdet.



## **RIKSINTRESSE/FORNMINNEN**

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för natur- eller kulturminnesvård men gränsar till ett område som utgör riksintresse för kulturmiljö (Kambrosilurområdet K100). Inga kända fornlämningar har påträffats inom planområdet.

### **Naturmiljö**

Norra Tvärvägen omges i huvudsak av åkermark. Väster om den planerade cirkulationsplatsen ligger ett Natura 2000-område som utgörs av en åkerholme med torrängsvegetation. Dotorp (SE0540273)

Området avvattnas mot ett rikkärr som ligger vid Stora Bäckabo, ungefär 1,5 km norr om planerad cirkulationsplats. Rikkärret vid Stora Bäckabo utgör Natura 2000-område. Friggeråker Stora Bäckabo (SE0540181)

## **MILJÖBEDÖMNING**

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11 § miljöbalken genomförandet av detaljplaner enligt 5 kap. PBL som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen finner att så är fallet.

### **Slutsats:**

Genomgången av bedömningskriterierna samt att området är begränsat har lett fram till slutsatsen att planförslaget inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning inte kan anses nödvändig.

## **PLANDATA/TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Läge, areal och markägo-förhållande**

Planområdet ligger inom Brogårdets industriområde och omfattar ca: 5,5 ha. Kommunen äger all mark inom området. Hela planområdet är tidigare planlagt för industriändamål.

### **Förordnanden/ Gällande planer**

Gällande detaljplan är antagen 2007. Förutom det ovan beskrivna Natura 2000-området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

Tidigare ställningstaganden  
I den antagna översiktsplanen har områdena i anslutning till väg 184 avsatts för *industriändamål*.

Dispositionsskissen nedan är hämtad ur det antagna detaljplaneprogrammet från 2009. Cirkulationsplatsen liksom markanvändningen norr om väg 184 överensstämmer med gällande översiktsplan. Inom Tåstorpsområdet (söder om vägen) pågår arbetet med att ta fram ett planprogram för bostadsändamål.



## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

Utbyggnaden av "Skaraborg Logistic Center" förväntas generera en ökning av lastbilstrafiken från idag ca: 330 lb/dgn till ca: 1.300 lb/dgn år 2020. Den totala trafiken på väg 184 förväntas öka från idag 3.800 till ca: 6.000 fordon/åmd. Merparten av den ökande lastbilstrafiken kommer att ha Marjarp som målpunkt medan den övriga trafikökningen kan förmodas få en relativ jämn fördelning.

I samband med det tidigare programarbetet konstaterades att en ny korsning måste anläggas och en lämplig trafiklösning vore en ny cirkulationsplats, belägen i anslutning till före detta Uddagårdsspåret.

Planändringen innebär markreservation för anläggande av en ny cirkulationsplats på väg 184 för anslutning av verksamhetsområdena på ömse sidor om 184:an. Samtidigt förlängs den nybyggda gatan, Södermannagatan, vilket i sin tur kommer att få stor betydelse för kommande verksamhetsområden utmed N. Tvärvägen.

Som framgått ovan måste två av tomterna i gällande detaljplan tas i anspråk för att klara dagvattenhanteringen, främst vid stora nederbördsmängder. Dagvattendammen är redan anlagd. I anslutning till dammen ligger också det ovan beskrivna Natura 2000-området vilket getts skydd i och med att marken avsatts som natur.

### **Allmänna ledningar**

Del av planområdet ligger i en "lågpunkt" till vilken dagvattnet från såväl de hårdgjorda ytorna inom planområdet som delar av "Sikagårdsområdet" måste ledas. Under Norra Tvärvägen finns en väl tilltagen trumma som bedöms kunna "svälja" beräknade vattenflöden. På norra sidan om vägen finns en risk att det uppstår en "flaskhals" p.g.a. att ledningsdimensionen där är mindre. För att utjämna flödet vid stora regnmängder har en dagvattendamm anlagts väster om cirkulationsplatsen.

Befintliga telekablar genom området och utmed järnvägsspåret måste flyttas.

I övrigt berörs inga allmänna ledningar.

### **Teknisk försörjning**

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten kommer att byggas ut i området. Dagvattnet skall i första hand omhändertas genom LOD-principen.

Ledningsnätet skall projekteras med hänsyn tas till räddningstjänstens behov av vattenflöde och brandposter.

Genom området i Marjarpsgatans förlängning och söder ut ligger en större fjärrvärmeledning, varför området är relativt enkelt att ansluta till fjärrvärmenätet.

### **Geotekniska förhållanden**

Någon geoteknisk undersökning inom planområdet är inte genomförd. Men en sådan utredning har utförts i samband med upprättandet av detaljplanen Friggeråker 25:8 m.fl. Falköping Marjarps Industriområde ("Logistic Center Skaraborg" m.m.). På grund av att det undersökta området ligger nära aktuellt detaljplaneområde antas de geotekniska förhållandena inte variera betydligt mellan dessa två områden. Därför hänvisar kommunen när det gäller geotekniska frågor till den genomförda geotekniska utredningen för Marjarpsområdet.

Erfarenhetsmässigt, från exploateringar inom angränsande områden, kan antas att grundförhållandena är relativt goda. Det åvilar byggherren (exploatören) att vid bygglovprövningen redovisa en objektsanpassad grundundersökning, speciellt vid större sammanhängande byggnadsytor.

### **Naturvärden**

Som framgått av miljöbedömningen (checklistan nedan) hyser området, förutom Natura 2000-området, inga högre naturvärden.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Det finns två faktorer som kan komma att påverka luftförhållandena i framtiden inom detaljplaneområdet. Det ena är den påverkan som uppkommer av framtida verksamhet/-er inom området och det andra är den påverkan som är ett resultat av en kommande trafikökning på grund av exploatering.

Den luftpåverkan som ny verksamhet kan medföra är helt beroende av vilken typ av verksamhet som upprättas och det är svårt att förutsäga utsläppsmängden i planeringsskedet. Frågan om utsläpp/rök genererad av framtida verksamhet är

framförallt en miljötillståndsfråga och kommer att prövas av miljömyndigheter vid ansökan från berört företag. Enligt den gällande detaljplanen är västra delen av planområdet avsedd för två industritomter. Tomterna har ersatts med naturmark i den aktuella planen. På detta sätt kan planen bidra till bättre luftförhållanden inom området.

Angående trafikökningen bör det påpekas att det redan är bestämt i detaljplanen Marjarps Industriområde ("Logistic Center Skaraborg" m.m.) att lastbils- och biltrafikflödet till Marjarps-området kommer att ske via väg 184. Huvudsyftet med den aktuella planen är att underlätta det här flödet. Därför bedöms det inte att den här planen leder till att trafiken ökar inom/kring området.

Idag ligger planområdet inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Dag- och spillvattenhantering inom planområdet kommer att ske enligt kommunala regler. Endast sydöstra delen av planområdet är avsedd för industriändamål och resterande planområde omfattas av naturmark och allmänna vägar. Spillvatten från nya byggnationer kommer att hamna i kommunala spillvattenledningar och ledas till det kommunala reningsverket. Spillvatten kommer därför inte att påverka grundvattenförekomster. Därför bedömer kommunen att en exploatering av industrimarken inte medför en betydande påverkan på vattenförhållandena.

Inom området skall dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor och byggnader hanteras i första hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Som framgått ovan måste två av de föreslagna tomterna i gällande detaljplan tas i anspråk för att klara dagvattenhanteringen, främst vid stora nederbördsmängder. För att utjämna flödet vid stora regnmängder har en dagvattendamm anlagts väster om cirkulationsplatsen.

### **Förorenad mark**

Diagonalt genom området sträcker sig ett spårreservat som avsattes för att nå Uddagårdens industriområde/kalkbrott. Spåret har dock inte använts under de senaste 15-20 åren. Rälsen är delvis borttagen.

Det kan finnas föroreningar i och vid den gamla banvallen, till exempel bekämpningsmedel. Därför är det viktigt att banvallen undersöks med inför en exploatering av området.

### **Trafik/parkering**

Brogårdets industriområde kommer att anslutas till väg 184 via den nya cirkulationsplatsen och en förlängning av den nybyggda Södermannagatan. Gatorna kommer att byggas ut med samma gatusektion och standard som befintligt gatunät i området.

En framtida gång och cykelväg kommer att beläggas längs fortsättning av Södermannagatan. Denna väg korsar väg 184 och fortsätter norrut mot Torbjörntorp.

### **Radon**

Området ligger inom riskområde för radon. Inom sådana områden kan speciella åtgärder behöva vidtas för att inte gränsvärdena för radon i inomhusluften skall överskridas i arbetslokaler eller lokaler där människor stadigvarande vistas. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

### **Riskbedömning**

WSP har på kommunens uppdrag genomfört en detaljerad riskbedömning. I riskbedömningen har riskmåten *individrisk* och *samhällsrisk* använts för att uppskatta risknivån. Sammanfattningsvis konstateras:

*Individriska* orsakad av Länsväg 184 hamnar inom ALARP-området upp till 25 meter från vägen, därefter är den att betrakta som acceptabel.

*Samhällsriska* som orsakas av Västra stambanan hamnar delvis inom den lägre delen av ALARP-området, men bedöms inte påverka Tåstorp 7:7 på grund av avståndet. Samhällsriska som orsakas av Länsväg 184 ligger helt inom acceptabla risknivåer.

Inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga för Tåstorp 7:7.

### **ÖVRIGT**

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, samhällsbyggnadsförvaltningen och länsstyrelsen.



# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen.

## Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Kommunen

- allmän plats
- det allmänna va-ledningsnätet

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Idag äger Skanova telekommunikationsledningar inom området (dels inom allmänna platser och dels inom kvartersmark). Skulle undanflyttningar av anläggningar bli aktuellt så ska bolaget informeras av exploatör minst fyra månader i förväg. Ledningsrätt kan komma att behöva inrättas för ledningarna inom kvartersmark.

## Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas med normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och granskning, kunna antas under hösten 2014.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. För industritomten söder om cirkulationsplatsen är genomförandetiden 5 år men startar först 1 år efter det att utbyggnaden av cirkulationsplatsen påbörjats.

Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar också för det allmänna VA-ledningsnätet.

Kommunen är också huvudman för den del av väg 184 som ingår i detaljplanen. Trafikverket kommer att vara väghållare enligt väglagen inom användningsområdet GENOMFART.

### **Avtal**

Avtal för planens genomförande skall upprättas mellan kommunen och trafikverket där bl.a. de ekonomiska åtagandena för utbyggnaden av cirkulationsplatsen regleras.

### **Ledningsrätt**

De allmänna ledningarna på kvartersmark genom planområdet regleras genom förrättning enligt ledningsrättslagen.

### **Exploatering av kvartersmark**

Som framgått ovan åvilar det exploatören att i samband med bygglovprövningen redovisa en objektsanpassad grundundersökning.

### **Rättigheter**

De rättigheter som berörs redovisas i fastighetsförteckningen. I fastighetsförteckningen redovisas inte de jordbruksarrenden som Falköpings kommun upplåtit inom området.

### **Fastighetsbildning m.m.**

Kommunen initierar fastighetsbildning för planens genomförande.

### **Gator och ledningar**

Planförslaget innebär inga större investeringar eller ombyggnader av gator och ledningar förutom själva cirkulationsplatsen.

### **Kostnader**

Som huvudman för den allmänna platsmarken bekostar kommunen utbyggnaden av gator och det allmänna ledningsnätet.

Kommunens kostnader för cirkulationsplatsens utbyggnad skall regleras i ett avtal med trafikverket. Utöver dessa kostnader har planen inte bedömts medföra några större kostnader beträffande investeringar i infrastrukturen.

Kostnaderna för planens upprättande kommer att tas ut som en del i bygglovavgiften i samband med framtida byggnationer.

### **Övriga kostnader**

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar kommunen.

Erforderliga förrättningar för att reglera ledningsrätterna betalas av kommunen.

Kostnaderna för erforderliga förrättningar enligt fastighetsbildningslagen regleras i samband med fastighetsförvärven.

I förstudien har anläggandet av cirkulationsplatsen kostnadsuppskattats till ca: 6 milj. kronor och en ev. planskild gc-väg till 2,5 milj. kronor.

Andra avgifter och taxor

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

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som köper mark.

Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

Lennart Krook  
Kommunarkitekt

Soroosh H.Rad  
Planarkitekt

## Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, CW-område)		(x)	x	Ingår i naturmarken
Miljöbalken 3, 4, 7 kap			x	Berörs inte
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända lämningar
Höga naturvärden			x	Saknas (huvudsakligen åkermark)
Överensstämmelse med Öp			x	I gällande ÖP har området avsatts för industriändamål.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Förorenad mark			x	Har hittills använts som jordbruksmark
Risk för störningar (buller, lukt m.m.)			x	Inga bostäder eller andra störningskänsliga anläggningar finns inom närhåll
Risk för föroreningar			x	Kommande verksamheter skall självfallet uppfylla kraven i MB beträffande anmälan resp. tillstånd.
Risk för olyckor		(x)	x	Väg 184 är primär väg för farligt gods. En cirkulationsplats har många fördelar för att minimera olycksriskerna
Den befintliga miljöns känslighet		(x)	x	Natura 2000
<b>Projektets omfattning</b>			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar i väster till industriområde "Brogärdet"
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			x	
<b>Projektets alstrande av avfall</b>			x	Ingen utökning
<b>Effekternas omfattning</b>			x	