

## PLANBESKRIVNING

### detaljplan BERGKRISTALLEN, Ålleberg center, Falköpings stad



foto över planområdet med Vindängsskolan och bostadsomr. Vilhelmsro i väster resp. kv. Stalaktiten i norr

# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

## SYFTE och FÖRSLAG

### Allmänt/Bakgrund

Detaljplanen har initierats genom en förfrågan från en exploatör angående möjligheterna till en utvidgning av byggrätten mot söder och den planerade bussgatan under Bangatan samt ändring av ändamål till handel.

Flera av de verksamheter som bedrivs inom området och inom kv. Stalaktiten (i norr) utgör handelsetableringar. Gällande detaljplan anger småindustri med en begränsad rätt till handel med

skrymmande varor. Inom den östra delen av planområdet (Bergkristallen 1) medger gällande plan byggrätt för bilservice, motell, restaurang och bensinstationsändamål. Näringsidkare inom Ållebergsområdet har framfört önskemål att markanvändningen i planen skulle ändras till handel utan inskränkning till skrymmande varor. Nyligen har planen inom kv. Stalaktiten ändrats på motsvarande sätt.

Planens syftet är att:

- o dels tillgodose önskemålet om utökad byggrätt och markanvändning.
- o dels anpassa planen till rådande förhållanden.

## MILJÖBEDÖMNING

Som framgår av omslagsbilden pågår exploatering av området. Falköpings Hyresbostäder har nyligen uppfört en affärsfastighet (Bergkristallen 2) med lokaler för handelsverksamhet. Inom fastigheten Bergkristallen 1 finns en

bensinstation etablerad, vilken inom kort kommer att kompletteras med ett tankningsställe för fordonsgas. Föreliggande förslag till utvidgning av detaljplanen har inte bedömts strida mot hushållningsbestämmelserna i MB.

### Behovsbedömning

Pågående markanvändning, huvudsakligen handel, kommer att bibehållas inom planområdet. Jämfört med gällande plan och områdets nuvarande användning har den föreslagna

utökningen av byggrätterna inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning inte ansetts nödvändig.

## RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturminnesvården (KR 2-100). I gällande detaljplan bedömdes en exploatering inte påverka riksintresset. De före-

slagna utökade byggrätterna har inte bedömts strida mot riksintresset. Inte heller har några kända fornlämningar registrerats eller påträffats inom planområdet.

## PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Läge, areal och markägförhållande

Området är beläget i stadens sydöstra del i direkt anslutning till "Ulricehamnsrondellen".

Planområdet som tidigare är detaljplanelagt omfattar ca. 4 ha. Kommunen äger all mark förutom de exploaterade fastigheterna Bergkristallen 1 och 2.

### Förordnanden

Längs Rv 46/47 får med hänsyn till trafiksäkerheten inga nya byggnader eller tillbyggnader utföras närmare vägområde än 30 m (§ 47 VägL.)



### Gällande planer

Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen/Gener-

alplan Falköping -94. För planområdet gäller detaljplan från 91-04-23. Genomförandetiden har gått ut.

### Tidigare ställningstaganden

I gällande översiktsplan har områdets markanvändning angivits som verksamhetsområde och handel med skrymmande varor.

medge detaljhandels-etablering med en sammanlagd bruttoarea om högst 2 000 m<sup>2</sup>, vilket i den senare detaljplanen utökats till 3 500 m<sup>2</sup> (ICA inom kv. Stalaktiten). Markanvändningen i övrigt skulle vara småindustri och handel med skrymmande varor inom ramen för småindustriändamålet.

Efter ingående diskussioner och utredningar beslöt kommunfullmäktige 1990 09 24 (§ 132) att i samband med det då pågående planarbetet

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markanvändning, bebyggelse

I gällande plan sträcker sig byggrätten fram till ca: 40 m från riksvägen i sydost (Rv 46/47). Gränsen för planområdet ligger ca: 20 m från riksvägen med först en planteringszon om 10 m och därefter en zon om 10 m som inte får bebyggas ("prickmark").

Delar av planområdet i norr var låglänt men är numera uppfyllt och i nivå

med kringliggande tomtmark. Även om uppfyllnaden kanske inte har "satt sig färdigt" så att marken är byggbar utan speciella grundförstärkningar så bör den kunna utgöra ett tillskott som transport-, parkerings- eller upplagsytor. Grundläggning inom dessa områden bör föregås av geundersökning eller urgrävning till "fast botten".

### Allmänna ledningar

Söder om fastigheten Bergkristallen 2 ligger ett ledningsstråk som säkerställts genom en speciell planbe-

stämmelse. Övriga VA-ledningar är förlagda i gatan (Warodells väg).

### Trafik/parkering

Planförslaget innebär inga förändringar beträffande tillfarten till området från Hollendergatan. Däremot öppnas en ny möjlighet att angöra området

(för godstransporter) från Bangatan i höjd med "busstunneln". All parkering och angöring skall tillgodoses på kvartersmark.

### Riskbedömning

Riksvägen (Rv 46/47) är klassad som primär väg för transporter med farligt gods. Enligt länsstyrelsens m.fl. direktiv skall en riskbedömning göras om en byggnad planeras och uppföres närmare en sådan väg än 100 m. Som underlag till planen inom kv. Stalaktiten har en kvalitativ riskanalys framtagits. Av utredningen framgår: *"Även om konsekvenserna kan bli relativt omfattande bedöms sannolikheten för en olycka, som kan få påverkan på personer vid området, vara så*

*låg att ytterligare åtgärder inte bedöms rimliga att vidtaga".*

Även om utredningen gjorts för angränsande kvarter (Stalaktiten) i norr så är förhållandena så likartade att ett byggnadsfritt avstånd på 40 m från riksvägen (20 m inom kv. Stalaktiten) bör kunna accepteras med hänsyn till personsäkerheten inom området och som förknippas med transporter på farligt gods på riksvägen.

### Geotekniska förhållanden

En från början av 90-talet utförd geundersökning visar att grundläggningsförhållandena är goda samt att det finns goda förutsättningar för LOD

(lokalt omhändertagande av dagvattnet). Kalkberget överlagras av 1,5 – 3 m morän med mycket god vattengenomsläpplighet.

### **Radon**

Området ligger inom ett s.k. lågrisk-område för radon. Inom sådana områden behövs normalt inga speciella åtgärder vidtas. Lokalt kan dock stora

variationer förekomma varför särskilda undersökningar skall utföras där arbetslokaler eller lokaler där människor stadigvarande vistas uppföres.

### **Teknisk försörjning**

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten är utbyggt i områ-

det. Dagvattnet skall omhändertas genom LOD-principen.

### **Utformning**

Området ligger välexponerat i det öppna kulturlandskapet och utgör den första anblicken av staden från söder som möter trafikanterna på riksvägen.

I planen har därför införts särskilda utformningsbestämmelser. Den allmänna platsmarken längs riksvägen skall planteras med en enkelsidig allé (förslagsvis av oxel).

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagakraft.

## **ÖVRIGT**

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

*Lennart Krook*

Stadsarkitekt

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## **Tidplan**

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2006.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden skall vara 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ledningsrätt**

De allmänna ledningarna på kvartersmarken regleras genom förrättning enligt ledningsrättslagen.

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

Detaljplanens utformning medför ingen ändring i gällande fastighetsindelning.

## **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.

Anläggandet allén betalas av kommunen. Utöver dessa kostnader har inte planen bedömts medföra några investeringskostnader i infrastrukturen.

*Lennart Krook*

Stadsarkitekt