

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan Fredriksberg 1:8 med flera, Falköpings stad**

**Antagandehandling, november 2010**



**Stadsbyggnadsavdelningen  
November 2010**

# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning. Som underlag (men ej tillhörande planhandlingarna) finns också en arkeologisk utredning, en VA-utredning och en geoteknisk undersökning.

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra iordningställande av området sydost om Motell Ålleberg till parkeringsändamål och rastplats samt att möjliggöra uppbyggnad av verksamhet med handelsanknytning. Samtidigt ändras tillåten markanvändning inom Gamla Stan 2:25 till i överensstämmelse med faktiskt nyttjande. Detaljplanen handläggs som ett normalt planförfarande.

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsavdelningen fick i uppdrag av Byggnadsnämnden 2006-04-20 att i ett planprogram klartlägga villkoren för en detaljplanering av nya verksamhetsområden i anslutning till "Ulricehamnsrondellen" och riksväg 46 / 47. Kommunfullmäktige antog planprogrammet 2007-12-17.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturminnesvård, benämnd fornlämningsområde Raä nr 40 Falköpings socken. Raä nr 40 utgörs av kulturlager från medeltid och 1500-1700-tal.

På kommunens uppdrag har Västergötlands museum genomfört en arkeologisk förundersökning inom planområdet som konstaterar att: "inga indikationer på att här bevarats undersökningsvärda medeltida lager hittades". Som resultat av förundersökningen har Länsstyrelsen meddelat att det inte erfordras någon ytterligare undersökning inom de ytor som omfattades av undersökningen.

Riksväg 47 är av riksintresse för vägar enligt 3 kap 8 § Miljöbalken.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Parallellt med planarbetet har en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

I MKB:n redovisas bl a förutsättningar och konsekvenser för mark – och vattenmiljön, naturmiljön, kulturmiljön och rörligt friluftsliv. Vidare har en avstämning mot de nationella hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken och de nationella miljömålen gjorts.

## PLANDATA

### Lägebestämning

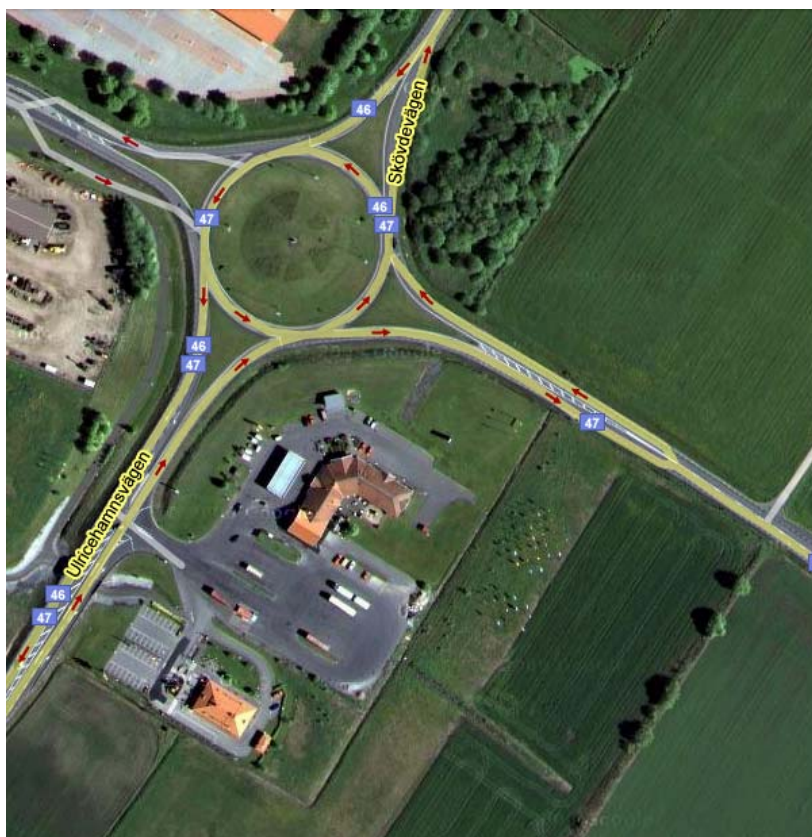
Planområdet är beläget i anslutning till ”Jönköpingsrondellen” i stadens sydöstra del och avgränsas i nordost av riksväg 47 och i nordväst av riksväg 46.

Planområdet omfattar fastigheter: Gamla Stan 2:25, del av fastighet Gamla stan 2:26 och del av fastighet Fredriksberg 1:8.

### Areal

Planområdet omfattar 81 660 kvm varav 24 850 kvm är oexploaterat och inte detaljplanlagt.

**Markägoförhållanden** Fastigheten Gamla Stan 2: 26 ägs av Motell Ålleberg AB, resten av planområdet ägs av Falköping kommun.



## **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

- Översiktliga planer** Förslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen för Falköpings kommun 2008–2020, antagen av Kommunfullmäktige 2008-12-15, där området betecknats som ” utbyggnadsområde för verksamheter”.
- Detaljplaner** Området är till stor del redan planlagt med detaljplan Fredriksberg 1:3 med flera, Vilhelmsberg, fastställd av Byggnadsnämnd 1988-01-22.  
Sydöstra delen av planområdet är inte detaljplanelagt.
- Planprogram** Som underlag till detaljplanen finns ett planprogram, antaget av Kommunfullmäktige 2007-12-17, där markanvändningen och andra övergripande förutsättningar redovisats och varit föremål för samråd med allmänheten, Länsstyrelsen och myndigheter.  
Som underlag för ställningstagandena i planprogrammet redovisades underlag för miljöbedömningen samt arkeologisk utredning, dagvattenutredning, VA-utredning och geoundersökning.
- Förordnanden** Längs riksväg 47 får, med hänsyn till trafiksäkerheten, inga nya byggnader eller tillbyggnader uppföras närmare väg-område än 30 meter (§ 47 Väglagen).

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

- Mark och vegetation** Fastigheten Gamla Stan 2:25 är detaljplanelagd sen tidigare och utnyttjas i nuläget för restaurangändamål och bensinförsäljning. Marken är hårdgjord (asfalterad). Dagvatten avleds mot öster via öppna diken runt tomten.  
Delar av fastigheterna Fredriksberg 1:8 och Gamla Stan 2:26 är inte detaljplanelagda och används idag för jordbruk förutom de delar i planen som utgör vägområden (riksväg 47). Terrängen är relativt plan och sluttar svagt mot söder och öster.  
Vegetationen är sparsam och utmed sydöstra detaljplane-gränsen finns några träd.  
Inom detaljplaneområdet finns biotopskyddade objekt i form av stenmurar och öppna diken.

För att nå vissa områden inom detaljplanen krävs att biotopskyddet upphävs på delar av stenvallen som sträcker sig från nordväst - sydost. Kompensationsåtgärder kommer att vidtas inom planområdet. Stenvallen som sträcker sig i sydväst-nordostlig riktning påverkas inte av detaljplaneförslaget.



### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har genomförts i syfte att utreda grundläggningsförhållandena inom området.

Genomgående är djupet till fast botten relativt grunt 0,5 – 4 meter. Av undersökningen framgår att jordlagren inom områdena generellt utgörs av ett relativt tunt lager av mulljord (0,3 – 0,5 m) följt av lera, silt eller siltmorän ovan fast botten eller berg. Berggrunden består huvudsakligen av kalksten.

Resultatet från fältundersökningarna finns sammanställda i särskild rapport.

Generellt bedöms grundläggningsförhållandena i de undersökta områdena som goda för planerade verksamheter. Lätta byggnader och anläggningar bedöms kunna grundläggas direkt i mark efter urgrävning av organiskt material, alternativt direkt på plansprängt berg. Större och sättning känsliga byggnader grundläggs på plintar (pålar kan bli aktuellt där djupet till fast botten överstiger 3 m).

Tillkommande laster i samband med nybyggnation bedöms ge upphov till ringa sättningar.

Grundvattenytan bedöms ligga i nivå med bergets överyta men är med stor sannolikhet starkt årstids- och nederbördsberoende.

Områdets topografi och höga läge innebär att någon skredrisk eller risk för höga vattenstånd inte bedömts föreligga.

### **Förorenad mark**

Området har tidigare inte använts på ett sätt som föranleder misstanke om föroreningar i marken.



Efter att dieselpumpen flyttats ska området där dieseltanken befinner sig idag undersökas och saneras.

### **Radon**

Området ligger inom högriskområde för radon. Inom sådana områden ska byggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

### **Fornlämningar**

Inom området eller i dess omedelbara närhet finns inga kända fornlämningar. En undersökning, genomförd av Västergötlands museum, har resulterat i slutsatsen att: "inom området finns inte några okända fornlämningar som kan komma att påverkas av en exploatering". Trots detta föreligger, enligt kulturminneslagen, en skyldighet för den som vid grävning eller annat arbete påträffar en fornlämning att omedelbart avbryta arbetet i den del som berör fornlämningen och underrätta Länsstyrelsen.

### **Befintlig bebyggelse**

Söder om "Jönköpingsrondellen" finns Motell Ålleberg med försäljning av drivmedel och tillbehör samt försäljning av livsmedel.

Söder om motellanläggningen finns en yta för omlastning och uppställning av tyngre fordon med släp. Ytan inrymmer 18 uppställningsplatser. Det finns behov av ytterligare ca 20 platser.

På samma yta sker idag omlastning samt tankning av diesel. Även varutransporter och inlastning till anläggningen sker från söder.

En McDonald's restaurang med egen parkering är belägen på samma fastighet mot planens sydvästra gräns.

I södra delen av planområdet finns en pendelparkering som inrymmer 16 parkeringsplatser.

Nordost om planområdet ligger Falköpings flygplats.



### **Föreslagen bebyggelse**

Marken i omedelbar anslutning till Motell Ålleberg kommer att upplåtas för parkering. I denna del föreslås avgränsade platser för uppställning av fordon med släp.

Intill denna parkering, mot planens sydöstra gräns kommer det att anläggas en park/rastplats som ska vara synlig från riksväg 47. Rastplatsen ska innehålla parkeringsplatser (bil, husbil, buss). Inom rastplatsområdet och mot lastbils-parkeringen ska grupper med träd, buskar och andra växter planteras. Området mellan rastplatsen och parkeringen ska säkerställas för flygplatsens ljusanläggning. Det ska vara möjligt att uppföra vindskydd med skärmtak inom detta område.

I områdets södra del kommer marken att upplåtas för handel och kontor. Området ligger i närheten av Falköpings flygplats och byggnadshöjder ska begränsas av flygsäkerhetsskäl. Byggnadsverkens höjder får inte överstiga 241,5 meter från nollplanet. Alla byggnadsverk berörs, såväl fasta (byggnader, master, flaggstänger m.m.) som tillfälliga (byggnadskranar etc). Byggnadens taklutning får vara 18-27 grader. Max 400 kvm får bebyggas.

Dieselpumpen ska flyttas och kommer att ligga norr om lokalgatan så att all tankning blir samlad på samma sida.

Med hänsyn till landskapsbilden, med utblickar mot Ålleberg, ska särskild omsorg ägnas åt områdets gestaltning. Avsikten är att området ska anpassas så att en attraktiv helhet bildas. Särskilda krav kommer därför att ställas på markens och byggnadernas utformning inom området.

## **Tillgänglighet**

Tillgänglighet enligt Boverkets byggnadsregler (BBR).

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet gränsar i väster till riksväg 46 och i norr till riksväg 47, till vilka Vägverket är väghållare.

Området angörs från riksväg 46 ca 120 m från "Jönköpingsrondellen". Det finns avstigande fält för högersvängande trafik och ett körfält för vänstersvängande trafik.

Trafiksituationen inom området måste förbättras eftersom den idag upplevs som oordnad.

Detaljplanen föreslår samma angöring till detaljplanområdet som idag. En breddning till max 2 meter av den befintliga infarten föreslås. En lokalgata sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning och matar in till de nya områdena. Lokal-gatan ska vara tillgänglig för allmän körtrafik.

En tydlig avgränsning och differentiering av körytor och parkeringsytor krävs för att få ett effektivt och säkert trafikflöde.

Framtida trafikmängder uppskattas öka inom planområdet. I fortsatt arbete kommer behovet av en särskild trafikutredning att bedömas.

Gång- och cykelvägnätet kommer att anslutas till det övergripande GCM-nätet via den befintliga tunneln under riksväg 46 i västra delen av planområdet.

## **Parkering**

Parkering för handelsverksamhet ska tillgodoses inom egen fastighet. Parkeringsbehovet för handelsverksamhet bevakas i bygglovsskedet.

## **RISKBEDÖMNING**

Riksväg 46 och riksväg 47 är klassade som primära transportleder för farlig gods. Ett skyddsområde på 34 meter från vägkant har lagts in som allmänplatsmark mot parkeringen och rastplatsen vilket innebär att marken inte får byggas eller nyttjas för upplag eller parkering.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten Gamla Stan 2:25 har tidigare varit utanför verksamhetsområdet för VA och försörjs med privata VA-ledningssystem för vatten och spillvatten. På fastigheten finns en privat spillvattenpumpstation. Detaljplaneförslaget medför att området delas upp i flera olika fastigheter och en lokalgata på allmän platsmark. Dessa fastigheter och gatan kommer att ha behov av allmänna VA-ledningar. Därför är det naturligt att kommunen tar med området i sitt verksamhetsområde. VA-avdelningen ska därför överta ledningssystemet till fastigheterna med tillhörande pumpstation.

Dagvattnet från ytorna leds till ett dike som går runt nuvarande fastighetsgräns för Gamla Stan 2:25. Detta dike måste finnas kvar eftersom det även avleder en del vatten från jordbruksmarken söder om planområdet och väg 46. Diket kommer troligen att läggas om i rör där det korsar planområdet.

Utmed stenmuren i områdets östra gräns finns ett befintligt dike vilket kan behöva fördjupas.

Planen medför en del tillkommande hårdgjorda ytor vilka avvattnas till diket. Diket nedströms planområdet tillhör



Trafikverket och rinner i sydostlig riktning utefter riksväg 47 mot Jönköping och så småningom ut i Agnestadssjön. För att förhindra förorenat vatten från hårdgjorda ytor att nå recipienten behöver oljeavskiljare eller brunnsfilter anordnas. Den valda lösningen ska uppfylla kommunens krav på utsläpp av dagvatten. Det åligger respektive exploatör att i bygglovsskede ta kontakt med Miljöförvaltningen Östra Skaraborg.

## Övrig teknisk försörjning

<i>Biogasledning</i>	En underjordisk biogasledning (4 Bar) planeras att förläggas inom planområdet. Rågasen kommer att levereras från Nötcenter Viken till reningsverket. Ledningen sträcker sig utmed planområdets sydvästra gräns och viker norrut på västra sidan om stenmuren. Vidare trycks ledningen under riksväg 47 mot Nötcenter Viken. Ledningen ska inom planområdet läggas i skyddsror. Skyddsavstånd kommer att säkerställas genom "u"-område på plankartan.
<i>Fjärrvärme</i>	Förutsättningarna för anslutning av fastigheterna till fjärrvärmenätet kommer att utredas senare.
<i>El ,tele, bredband</i>	El- och teleledningar finns inom en del av området. Göteborgs Energi är huvudman för elledningar inom området. Skanova är huvudman för teleledningar inom området. Huvudman ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av nätet fram till anvisad förbindelsepunkt.
<i>Avfall</i>	Avfall kommer att hanteras enligt kommunens renhållningsförordning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänplatsmark inom området.

## ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, Länsstyrelsen, kommunens Räddningstjänst, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunledningsförvaltningen (Mark / Exploatering).

Erna Pezic  
*Kommunarkitekt*