

PLANBESKRIVNING

detaljplan ANNEBORG 1:5 m.fl. Anneborg, Falköpings stad

Antagandehandling



foto över planområdet med bostadsomr. Anneborg i söder

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Detaljplanen har initierats genom en förfrågan från Friggeråkers Verkstäder AB om att få förvärva del av fastigheten Anneborg 1:5 för att säkerställa företagets framtida expansionsmöjligheter. Företaget äger fastigheten Kattugglan 1 och Anneborg 2:8, vilka gränsar till Anneborg 1:5.

I gällande översiktsplan är området avsett för skoländamål. Den då tänkta markanvändningen är inte längre aktuell eftersom framtida utbyggnadsområden för bostäder ligger i andra delar av staden. Kommunen har förklarat sig beredd att medge ändrad markanvändning i överensstämmelse med framförda önskemål.

Planens syftet är att:

- o dels tillgodose Friggeråkers Verkstäder AB önskemål om utökad byggrätt.
- o dels anpassa planen till rådande förhållanden.

RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

Planområdet ligger inte inom område av riksintresse för natur- eller kulturminnesvård. Inga kända fornlämningar har påträffats inom planområdet.

Av en arkeologisk utredning från 1997 framgår att området inte innehåller några rester av förhistorisk bebyggelse varför något hinder för byggnation inte föreligger.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Mark- och vattenområden skall användas till de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Lämplighetsbedömningen skall bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen, den biologisk mångfalden och betydelsen för friluftslivet. Området saknar högre bevarandevärden (j.m.fr. checklista nedan).

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 (j.m.fr. checklista nedan) 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.

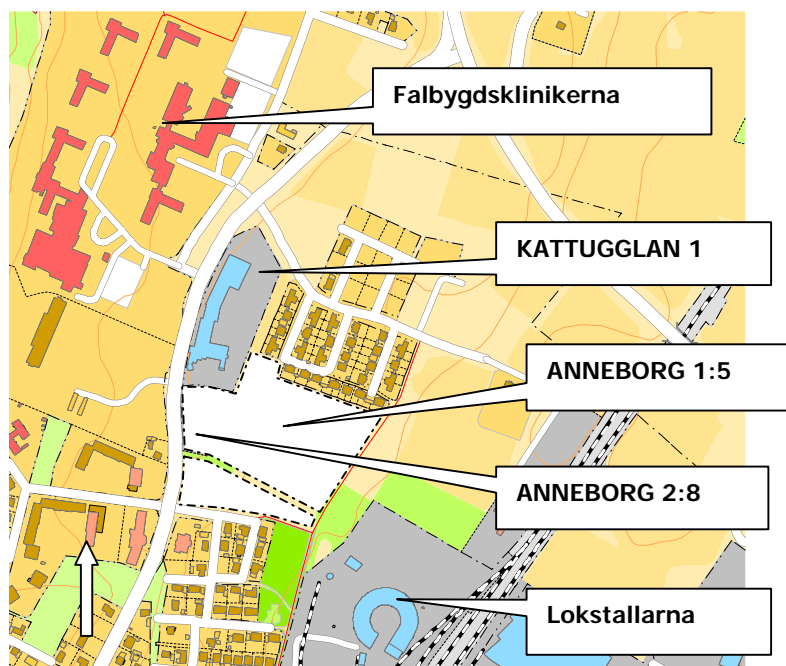
PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Läge, areal och markägo-förhållande

Planområdet, som omfattar ca: 2 ha, är beläget i stadens norra del i direkt anslutning till Anneborgs industriområde, och verksamhetsområdet vid f.d. lokstallarna. I norr och söder gränsar området till två villaområden.

Genom planområdet sträcker sig "Spårvägen" som förbinder Lokstallsområdet med Danska vägen.

Kommunen äger Anneborg 1:5 och Friggeråkers Verkstäder AB äger Anneborg 2:8 resp. Kattugglan 1. Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.



Förordnanden

Inom området finns inga förordnanden enligt annan lagstiftning.

Gällande planer

Planområdet omfattas inte av tidigare detaljplan. Företagets nuvarande verksamhet bedrivs inom fastigheten Kattugglan 1 som, i likhet med "Lokstallsområdet" i sydost, är detaljplanlagt för verksamheter (småindustri). Angränsande områden i norr och söder är planlagda och också till största delen exploaterade för bostadsändamål.

Tidigare ställningstaganden

I översiktsplanen planerades flera nya bostadsområden inom Anneborgsområdet som, om utbyggnaderna kommit tillstånd, genererat ett behov av en ny skolenhet. Det aktuella planområdet avsattes därför för skoländamål.

I pågående översiktsplanearbete har konstaterats att framtida utbyggnadsområden för bostäder ligger inom andra delar av staden varför någon skolutbyggnad på Anneborg inte längre är aktuell.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning, bebyggelse

Som framgår av omslagsbilden är planområdet oexploaterat och utgör impediment som legat för "fäfot" under många år. I förhållande till företags (Friggeråkers Verkstäder AB) befintliga anläggning ligger området betydligt lägre och är delvis en aning vattensjukt.

Som skydd och "buffertzonen" mellan det nya verksamhetsområdet och villaområdena har två naturområden lagts in, ett i norr mot Anneborgs villaområde resp ett söder om Spårvägen. Naturområdena kommer att planteras och förutsätts få en extensiv skötsel. Inom det norra naturområdet finns en mindre bollplan som tillkommit utan kommunal medverkan och som förutsätts kunna ligga kvar.

Något diagonalt genom området, från bostadsområdet i norr och ner till Spårvägen löper ett smalt dike som avvattnar området mellan Anneborgs villaområde och industrifastigheten. Diket kommer att läggas om varvid vattnet kommer att ledas i ett nytt öppet dike genom naturområdet.

Öster om planområdet löper en anlagd gc-väg som ingår i kommunens övergripande gång- och cykelvägnät. Området i anslutning till gc-vägen kommer att planteras med alléträd liksom tvärförbindelsen ut till Danska vägen. Ett smalare område mellan Spårvägen och det nya verksamhetsområdet krävs för transport av dagvatten från de högre liggande partierna vid Danska vägen. Även här kommer en enkelsidig allé att planteras.

Allmänna ledningar

Genom området i nord-sydlig riktning går flera större kommunala ledningar som inte är möjliga att flytta. FEAB (Falbygdens Energi AB) har för avsikt att fortsätta utbyggnaden av sitt fjärrvärmenät och har framfört önskemål om att få dra en ledning genom området. I detaljplanen har två s.k. "u-områden" lagts in för att säkerställa ledningsstråken. Detta innebär att marken inom u-områdena inte får byggas men kan användas för upplag och för transporter.

Trafik/parkering

Den nya industritomten kommer att matas från Danska vägen via Spårvägen. Trafikmässigt har den planerade utbyggnaden inte bedömts medföra någon större ökning som påverkar det befintliga gatunätet. Företagets nuvarande anslutningar till gatunätet kommer inte att påverkas. All parkering som verksamheten genererar skall tillgodoses på kvartersmark.

Gc-vägen mellan järnvägen och villaområdet Anneborg ansluts till Danska vägen via Bergsliden.

Riskbedömning

Vare sig på Danska vägen eller Spårvägen sker transporter av farligt gods i sådan omfattning att speciell riskhänsyn behöver tas i planen. Inte heller har den pågående verksamheten, mekanisk industri, bedömts medföra någon speciell risk i detta avseende. Hänsyn till risken för andra störningar såsom buller, lukt e.t.c. har tagits genom att skyddsområden i form av naturmark har avsatts i planen.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts i området. Erfarenhetsmässigt, från exploatering av områdena strax utanför planområdet, kan det antas att djupet till berg eller fast botten inte skall innebära några speciella komplikationer. Även om området kan antas vara en aning vattensjukt bör förutsättningar finnas för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

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.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten är utbyggt i området. Dagvattnet skall i första hand omhändertas genom LOD-principen.

ÖVRIGT

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

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Naturvärden

Som framgått av miljöbedömningen finns en mindre nästan helt raserad stenmur i planområdets östra del. Denna förutsätts få tas bort i samband med exploateringen av området. Det åvilar fastighetsägaren/exploatören att ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. I gräns mot Anneborg 2:8 finns ett bestånd av buskar och träd utan något större biologiskt eller skönhetsmässigt värde.

Utformning

Allmänna platsmarken längs Spårvägen planteras med en enkelsidig allé liksom gc-vägen i öster (förslagsvis av oxel).

Naturmarken mellan Anneborgs villaområde och industrimarken anläggs med en skyddsplantering och kommer att få en extensiv skötsel. På samma sätt behandlas naturmarksområdet söder om Spårvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagkraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under våren 2007.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

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

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanens utformning medför ingen ändring i gällande fastighetsindelning. Däremot tillförs fastigheten Anneborg 2:8 ytterligare kvartersmark i öster som regleras enligt fastighetsbildningslagen.

KOSTNADER

Kostnaden för detaljplanens upprättande belastar Friggeråkers Verkstader AB.

Erforderliga förrättningar för att reglera ledningsrätterna betalas av kommunen.

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

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

Genomförandetid

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

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte
Miljöalken 3, 4 kap (Riksintressen)			x	Förenligt med god hushållning
Miljöalken 7 kap (strandskydd, biotopskydd, natur-/kulturreservat)		x		En mindre, nästan helt nedrasad stenmur finns inom området.
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända lämningar
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Inga kända
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för skoländamål. ÖP:n är gammal och inte aktuell i berörd del. Utbyggnadsområdena på "Mössebergssidan" kommer att på sikt utgöras av områden i sydväst (Nästegården/Lunnagården) varför något behov av markreservation för skoländamål inte längre är aktuellt.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Den "gamla bensinstationstomten" (Anneborg 2:8) har sanerats. Marken i övrigt har inte använts till något annat än betesmark varför någon risk för förorening inte kan anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)		x		Med hänsyn till avståndet till bostäder bör risken för störningar vara liten
Risk för föroreningar		x		Eventuella utsläpp från verksamheten regleras i miljötillståndet.
Risk för olyckor			x	
Den befintliga miljöns känslighet			x	
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	
Projektets omfattning		x		Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar i norr till befintligt verksamhetsområde
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		x		Planområdet har en begränsad utsträckning. Inga konkurrerande markanvändningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	ytterst begränsade
Effekternas gränsöverskridande karaktär			x	Ingen