

## PLANBESKRIVNING

### utvidgning av detaljplan **KV BRYGGHUSET** TÅSTORP FALKÖPING



**Stadsbyggnadsavdelningen**

**2012-10-22**

**Antagandehandling**

# BESKRIVNING

## HANDLINGAR

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

Planförslaget kommer att handläggas med normalt planförfarande

## SYFTE och FÖRSLAG

### Allmänt/Bakgrund

Fastigheten Tåstorp 7:7 är belägen inom Tåstorpsområdet och omfattar ett större område runt Fåraberget.

Planområdet, som har en area av ca: 1,65 ha, är beläget väster om kvarteret Brygghuset och utgörs av ängsmark. Mot norr utgör plangränsen en förlängning av det befintliga bostadsområdets begränsning, i väster och söder avgränsas området av befintliga stenmurar.

### Syfte

Föreliggande planförslag syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig förskola samt kompletteras den befintliga bostadsbebyggelsen med 8 tomter för småhus.

### RIKSINTRESSE/FORNMINNEN

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



### MILJÖBEDÖMNING

Enl. förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar skall genomförandet av detaljplaner enligt 6 kap. PBL som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen 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

Tåstorp 7:7, liksom fastigheten Brygg-  
huset 3, ägs av kommunen. Angrän-  
sande bostadsfastigheter i öster och  
söder är privatägda.



### Förordnanden/Gällande planer

Planområdet ingår i kommunens  
översiktsplan och har avsatts för ut-  
byggnad av bostäder. Även i den på-  
gående revideringen av den fördju-  
pade översiktsplanen har området av-  
satts för bostadsändamål.

Planområdet omfattas inte av detalj-  
plan annat än inom den del där för-  
skolan är uppförd. Angränsande de-  
taljplaner i öster (antagen 1988 10 20)  
och i söder (1972 04 20) omfattar  
endast bostadsbebyggelse.

Inga andra bestämmelser eller förord-  
nanden finns inom området.



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markanvändning, bebyggelse

Som framgått ovan innebär planändringen en utökning av byggrätten för förskolan och därmed också en utvidgning av tomten. Samtidigt tillskapas 8 st nya bostadstomter för enbostadshus på "ängen" väster om den befintliga bostadsbebyggelsen inom kv. Brygghuset.

Planområdet avgränsas i väster och söder av två stenmurar med varierande kvalitet. Dessa kommer att restaureras för att sedan ingå i tomterna. För att skydda och bevara värdet som biotopskyddet innebär har särskilda skyddsbestämmelser införts i detaljplanebestämmelserna.



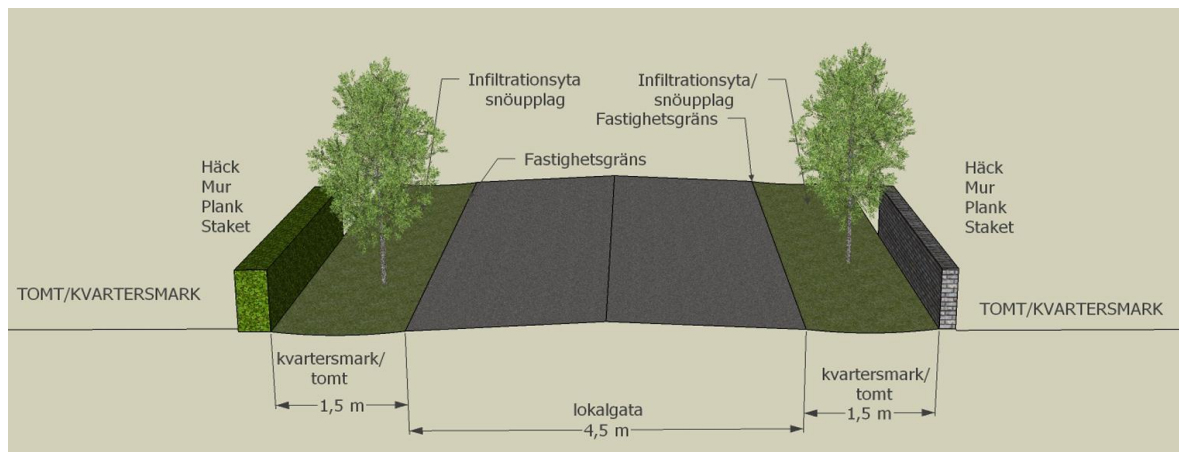
### Trafik/parkering

Planområdet kommer att anslutas till Källegatan via en ny lokalgata.

Bilplatsbehovet skall täckas på resp. fastighet 2 platser/tomt (varav 1 i garage). Förskolans behov bedöms öka endast marginellt och täcks inom befintlig fastighet.

Med hänsyn till lokalt omhändertagande av dagvatten från bl.a. körytorna har gatan getts en lite anorlunda utformning. Körytan har begränsats till 4,5 m och utgör allmän platsmark.





För att underlätta ytvattenavrinningen från tomterna och körytan, samt ge utrymme för snöupplag och ledningsdragningar, har 1,5 m breda infiltrationsytor lagts ut på ömse sidor om gatumarken. Infiltrationsytorna skall ingå i kvarterstmarken och skötas av respektive fastighetsägare.

Infiltrationsytorna kommer att anläggas av kommunen och överlåtas till tomtköparna i samband med försäljningen. Som framgår av genomförandebeskrivningen kommer infiltrationsytorna att planteras med alléträd. Planteringen kommer att utföras så snart respektive tomtköpare sökt bygglov och därmed bestämt var garageinfarten skall förläggas.

### Naturvärden

Befintliga träd i anslutning till stenmurarna inramar ängen och planområdet på ett naturligt sätt och bör i möjligaste mån bibehållas.

### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning av området har inte genomförts. Erfarenhetsmässigt, från byggnationen i kvarteret, bedöms grundläggning av "vanliga" enbostadshus kunna ske på normalt sätt.

### Radon

Området ligger inom riskområde för radon. Inom sådana områden skall bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten o avlopp*

Kommunala ledningar för ren- och spillvatten kommer att byggas ut inom området. Dagvattnet skall omhändertas enligt den s.k. LOD-principen

#### *Värme*

Någon utbyggnad av fjärrvärmenätet för att nå planområdet är inte aktuellt.

#### *Renhållning*

I hörnet mellan den nya lokalgatan och Källgatan kommer en gemensam byggnad att uppföras för fastigheternas sopställ. Ev. kommer också postlådorna att få en gemensam placering. "Sophuset" uppförs av kommunen men skall sedan överlåtas som en gemensamhetsanläggning till fastighetsägarna.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit lagkraft.

*Lennart Krook*

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under hösten 2012. Utbyggnaden av gator och ledningar kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

## Fastighetsbildning m.m.

Kommunen kommer att ansvara för fastighetsbildningen och begära avstyckning av tomterna för enskilt byggande.

## Gator och ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden liksom drift och underhåll av gator, gc-vägar och ledningar inom området.

Som framgått ovan kommer 1,5 m på ömse sidor om lokalgatan att ingå i kvartersmarken men utgöra infiltrationsytor för tomt- och gatemarken. Kommunen kommer att anlägga och iordningsställa dessa ytor i samband med utbyggnaden av gatan och ledningarna. Infiltrationsytorna kommer sedan att, med skötselansvar, överlåtas på respektive fastighetsägare i samband med tomtförsäljningen. På infiltrationsytorna kommer kommunen att plantera träd för att ge gaturummet en allékaraktär.

## Allmän platsmark/natur

Planområdet kommer inte att innehålla någon allmän platsmark/natur förutom gatan och gc-vägar. I anslutning till planområdet ligger den s.k. Tåstorpsparken och kommer att bevaras och skötas som allmän platsmark/naturmark för extensiv skötsel med ett stort inslag av träd som vindskydd, läplantering..

## Stenmurarna

Befintliga stenmurar kommer att restaureras i samband med iordningsställandet av tomterna för försäljning. Stenmurarna kommer att ligga på resp. tomt. Varje fastighetsägare är sedan skyldig att vidmakthålla och förbinda sig att inte göra ingrepp som kan påverka stenmurarnas biotopiska värde. I planbestämmelserna har införts särskilda skyddsbestämmelser.

## Kostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator, gc-vägar och det allmänna ledningsnätet. Utöver dessa kostnader och anläggandet och planteringen av ytorna för "snöupplag" (1,5 m av tomtmarken på ömse sidor om lokalgatan), som bör ses som en kostnad tillhörande gatubyggnaden, har planen inte bedömts medföra några större kostnader beträffande investeringar i infrastrukturen.

Kostnaden för anläggandet av naturmarken liksom restaureringen av stenmurarna bör kunna ses som en engångsinvestering för att skapa en attraktiv boendemiljö. Någon kostnadsberäkning är inte gjord.

*Lennart Krook*

## Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte.
Miljöbalken 3, 4 kap (Riksintressen)			x	Berörs inte
Miljöbalken 7 kap (biotopskydd, natur-/kulturresevat)		x		Stenmurarna berörs av biotopskydd.
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända fornlämningar har påträffats inom området.
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)			x	Inga kända
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljö kvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Åker, någon risk för förorening kan inte anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	Minimal
Risk för föroreningar			x	Ingen
Risk för olyckor			x	Minimal
Den befintliga miljöns känslighet			x	Okänslig
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintliga bostadsområden
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	Ingen