

PLANBESKRIVNING

detaljplan STALAKTITEN 1 m.fl. Ålleberg center, Falköpings stad



foto över planområdet med bostadsomr. Vilhelmsro i väster resp. Vilhelmsberg i norr

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2 000 med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, riskanalys (separat handling) och genomförandebeskrivning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

Detaljplanen har initierats genom en förfrågan från ICA Fastighetsbolag AB (PA:s) angående möjligheterna till en utbyggnad av butikslokalerna med ca: 2 000 m². Gällande detaljplan medger en byggrätt om högst 3 500 m² vilket i det närmaste har utnyttjats.

Flera av de verksamheter som bedrivs inom området utgör handelsetableringar. Gällande detaljplan anger småindustri med en begränsad rätt till handel med livsmedel. Näringsidkare i området har framfört önskemål att markanvändningen i planen skulle ändras till att även omfatta handel.

Planens syftet är att:

- o dels tillgodose ICA Fastighetsbolag AB:s önskemål om utökad byggrätt.
- o dels anpassa planen till rådande förhållanden.

MILJÖBEDÖMNING

Som framgår av omslagsbilden är planområdet i det närmaste fullbyggt. 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

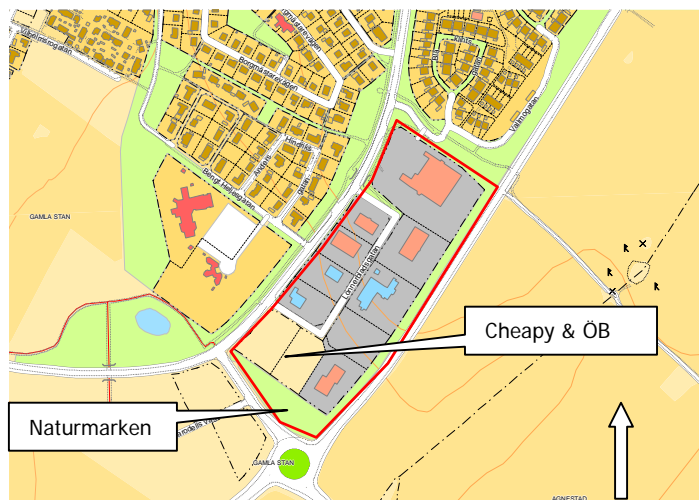
Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse för kulturminnesvärden (KR 2-100). I gällande detaljplan bedömdes en exploatering inte påverka riksintresset. De föreslagna utökade byggrätterna har inte bedömts strida mot riksintresset. Inte heller har några kända fornlämningar registrerats inom planområdet.

PLANDATA / TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Läge, areal och markägo-förhållande

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

Planområdet som tidigare är detaljplanlagt omfattar ca. 8 ha. Som framgår av kartan och flygfotot är samtliga fastigheter utom en exploaterade. All mark är privatägd utom "naturmarken" i den södra delen av planområdet som ägs av kommunen.



Förordnanden

Längs Rv 46/47 får med hänsyn till trafiksäkerheten inga nya byggnader eller tillbyggnader utföras närmare vägområde än 30 m (§ 47 VägL.) Av bifogad riskanalys framgår att risken för personskador kan accepteras för en utökning av byggrätterna enligt planförslaget.

Gällande planer

Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen/Generalplan Falköping -94. För planområdet gäller detaljplaner från 91-04-23 och 99-06-24. Ingen av detaljplanerna har någon kvarvarande genomförandetid.

Tidigare ställningstaganden

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

Efter ingående diskussioner och utredningar beslöt kommunfullmäktige 1990 09 24 (§ 132) att i samband med det då pågående planarbetet medge detaljhandels-etablering med en sammanlagd bruttoarea om högst 2 000 m², vilket i den senare detaljplanen utökats till 3 500 m². Markanvändningen i övrigt skulle vara småindustri och handel med skrymmande varor inom ramen för småindustriändamålet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning, bebyggelse

I gällande plan sträcker sig byggrätten fram till ca: 40 m från riksvägen i öster (Rv 46/47). Som framgår av flygfotot är enda möjligheten för ICA att utöka sina lokaler genom att bygga till mot öster och riksvägen.

I den södra delen av planområdet har ett mindre område angivits som naturmark i gällande detaljplan. Området var låglänt och ansågs inte lämpligt som kvartersmark när tidigare detaljplan antogs. Området är numera uppfyllt och är 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 till befintliga verksamheter.

Allmänna ledningar

Såväl söder om fastigheterna Stalaktiten 5, 6 och 7 (på "nuvarande naturmarken") som i gränsen mellan kvartersmarken och planeringszonen mot riksvägen ligger ledningsstråk som säkerställts genom speciell planbestämmelse.

Trafik/parkering

Planförslaget innebär inga förändringar beträffande tillfarterna till området från Hollendergatan eller matartrafiken inom området.

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 40 m (bostäder 100 m). Som underlag till planen har en kvalitativ riskanalys (separat handling) 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. Denna slutsats förutsätter att den föreslagna utbyggnaden utföres som planerat. Den samlade risken för personsäkerheten inom kv. Stalaktiten, som förknippas med farligtgodstransporter på Rv 46/47, bedöms därmed kunna accepteras".*

På kvartersmarken mot riksvägen har ett skyddsområde lagts in vilket innebär att marken inte får nyttjas som parkering utan att ett förstärkt skydd anordnas i tomtgräns mot riksvägen.

Geotekniska förhållanden

En från början av 90-talet utförd geoundersökning visar att grundläggningsförhållandena är goda samt att det finns goda förutsättningar för LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Kalkberget överlagras av 1,5 – 3 m morän med mycket god vattengenomsläpplighet.

Radon

Området ligger inom ett s.k. lågriskområde 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 området. 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.

Den enligt planförslaget utökade kvartersmarken i södra delen förutsätts regleras mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Stalaktiten 5, 6 och 7 genom sedvanliga förrättningar enligt fastighetsbildningslagen.

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, fastighetsägarna, miljöförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheten. Riskanalysen är framtagen av WSP konsulter.

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 i den södra delen av planområdet regleras genom förrättning enligt ledningsrättslagen.

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplanens utformning medför ingen ändring i gällande fastighetsindelning. Däremot tillförs fastighetens Stalaktiten 5, 6 och 7 ytterligare kvartersmark i söder som regleras enligt fastighetsbildningslagen.

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

Kostnader för förstärkt skydd mot riksvägen bekostas av fastighetsägarna i samband med ev. ianspråktagande av skyddsområdet på kvartersmarken.

Lennart Krook
Stadsarkitekt